المستشار
مصطفى مجدى هرجه
رئيس محكمة الاستئناف

فسخ عقد الإيجار
و إخلاء العين

- لعدم الوفاء بالأجرة .
- ولتكرار التأخير فيها .
- وكيفية حساب أجرة الأماكن غير السكنية .

المكتبة القانونية
ت / ٣٩٠٧٢١٤

٩، ١٨ ش سامى البارودى
باب الخلق - القاهرة

دار محمود للنشر
ت / ٣٩٦٠٤٤٣

المستشار
مصطفى مجدي هرجه
رئيس محكمة الإستئناف

فسخ عقد الإيجار وإخلاء العين

- لعدم الوفاء بالأجرة.
- ولتكرار التأخير فيها.
- وكيفية حساب أجرة الأماكن غير السكنية.

٢٠٠٣ - ٢٠٠٤

المكتبة القانونية
ت: ٣٩٠٧٢١٤

٩، ١٨ ش سامي البارودي
باب الخلق - القاهرة

دار محمود
ت: ٣٩٦٠٤٤٣

رقم الإيداع بدار الكتب المصرية

٢٠٩٨٥ / ٢٠٠٢

الترقيم الدولى I. S. B. N

977 - 5312 - 75 - 2



٢٣ ش رشدى عابدين - ٣٩٢٥٣٧٦

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمة

هذه هي الطبعة الجديدة من هذا المؤلف وقد تضمنت ما إستجد من آراء وأحكـــام بعـــد صدور الطبعة السابقة بالإضافة إلى مبحث خاص مرتـــبط بكيفية تحديد الأجرة بالنسبة للأماكن غير السكنية والتي صدر بها القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وذلك حتى يكون الموضوع شاملاً لكافة جوانبه على أمل أن يفي بالغرض من تقديمه.

والله الهادي والموفق،،

المستشار

مصطفى مجدي هرجه

أبو صير - سمنود

* * *

باب تمهيدي

في التزامات المؤجر

المبحث الأول

تسليم العين المؤجرة وملحقاتها

مقدمة :

بتاريخ ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها و الأماكن التي انتهت عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها ونص في مادته الأولى على أنه: "لا تسري أحكام القانونين رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ورقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون وأن تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون" كما نص في مادته الثانية على أن: "تنطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة.الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها" كما نص في مادته الثالثة على أن: "يلغى كل نص في أي قانون آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون" وفي المادة الرابعة منه والأخيرة تنص على أن: "ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره". وقد نشر القانون فعلا في الجريدة الرسمية العدد ٤ مكرر (أ) تاريخ ١٩٩٦/١/٣٠.

ومن ثم يبدأ العمل به إعمالاً لنص المادة الرابعة سالفة الذكر اعتباراً من ١٩٩٦/١/٣١.

الأماكن التي تخضع للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ :

إعمالا لنص المادة الأولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فإن أحكام هذا القانون تسري على الأماكن الآتية :

١) الأماكن التي لم يسبق تأجيرها في ظل قوانين إيجار الأماكن وحتى ١٩٩٦/١/٣١ تاريخ سريان القانون الجديد ولفظ (الأماكن) الوارد بالنص جاء عاما مطلقا ومن ثم فهو يشمل جميع الأماكن التي يتصور تأجيرها سواء كانت معدة للسكن أو لغير السكن.

٢) الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بالقانون الجديد أي قبل ١٩٩٦/١/٣١ و لم يبرم لها عقد إيجار جديد في ظل القانون السابق. وكذلك الأماكن التي تنتهي عقود إيجارها بعد العمل بالقانون الجديد لأي سبب من الأسباب بشرط ألا يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون. وقد نص في المادة الثانية من القانون الجديد وكما سلف على أن تطبيق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها.

تسليم العين المؤجرة وملحقاتها – حكم القواعد العامة وقوانين إيجار الأماكن :

تنص المادة (٥٦٤) من القانون المدني على أن: "يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لم تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين".

كما تنص المادة (١٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في فقرتها الأخيرة على أن: "يلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال في المواعيد المتفق عليها وإلا جاز للمستأجر بعد إعذار المالك استكمال الأعمـــال الناقصـــة بترخيص من قاضي الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة".

وأخـــيراً وبتاريخ ١٩٨١/٧/٢٧ صدر القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٨١ والجـــاري العمل به اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ وهو اليوم التالي لتاريخ نشـــره في الجريدة الرسمية ونص في مادته الأولى على أنه: "فيما عدا الإسكان الفاخر لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامـــتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون علـــى ٧% من قيمة الأرض والمباني وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهـــذه الأغـــراض عن ثلث مساحة مباني العقار. ولا تسري على هذه الأماكن أحكام المادة (١٣) عدا الفقرة الأخيرة منها" أي أن الفقرة الأخيرة مـــن المـــادة (١٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ السالفة الذكر يمتد حكمهـــا أيضاً إلى تلك الأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ ومفاد ما تقدم من نصوص هو أن أول التزامات المالك سواء في تلك الأماكن الخاضعة لأحكام الإيجار الواردة بالقانون المدنـــي أو تلك الخاضعة لأحكام التشريعات الاستثنائية الصادرة بتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر هو التزامه بتسليم العين المؤجرة صالحة فـــي المواعيد المتفق عليها. حسما لأي خلاف يثور بين أطراف العلاقة الإيجارية تلك العلاقة التي يجب أن تقوم على أساس من الوضوح والعدالة.

ويجب أن يكون التسليم صحيحاً والتسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكــون إلا بتســليم هــذه العيــن جميعاً هي وملحقاتها تسليما يتمكن به المســتأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً دون حائل. ويكون ذلك في الــزمان والمكــان الواجبين والمتفق عليهما. فتسليم جزء من العين أو العيــن دون ملحقاتهــا أو تسليم العين في حالة غير حسنة أو عدم قيام المؤجر بما يتعهد به من تصليحات أو تجهيزات أو بناء يقيمه في العين المؤجــرة قبل التسليم أو مجرد التأخير في التسليم عن وقته كل هذا لا يعــد تســليما صــحيحا ولا يمكن للمؤجر أن يجبر المستأجر على أن يجــتزئ به عن التسليم الصحيح وللمستأجر في جميع هذه الأحوال أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويضات اللازمة وفقاً لحكم المادة (٥٦٥) مدني.

(نقض مدني جلسة ١٩٥٧/٢/٢١ – الطعن رقم ٢٢٩ لسنة ٣٣ ق – مجموعة المكتب الفني س ٨ ص ٢٦٥)

ويسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام على الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانــه وتحديــد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها (م٥٦٦ مدني) وطبقاً لنص المادة (٤٣٢) مدني يشمل التسليم ملحقات البيع وكل ما أعد بصــفة دائمــة لاســتعمال هذا الشيء وذلك طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وملحقاته فإذا كان الشيء المؤجر منزلاً ألحق به حوشه وحديقته وأبنية الخدم وغرف الغسيل والجراجات وأجهزة الماء والكهرباء والغاز والتدفئة والتكييف واستعمال المصعد والمرافق المشتركة والأصل أنه إذا

وجد اتفاق على اعتبار شيء من الملحقات وجب اعتباره كذلك ووجب أن يشمله التسليم وإذا لم يوجد اتفاق وجب اتباع العرف ومطاوعة طبائع الأشياء[١].

وجزاء إخلال المؤجر بالتزامه تسليم العين بملحقاتها إلى المستأجر يرجع فيه إلى القواعد العامة فيجوز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني إذا كان ممكنا أو الفسخ وله طلب إنقاص الأجرة في كل حال بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة مع حقه في التعويض إذا كان له مقتضى وذلك عملاً بنص المادة (٥٦٥) مدني، فإذا اختار المستأجر التنفيذ العيني في حالة إمكانه كان له أن يطلب من المحكمة أن تقضي له على المؤجر بتسليم العين المؤجرة وتجيبه المحكمة إلى ذلك إذا لم يكن هناك حق للغير متعلق بالعين كأن تكون العين مثلاً ملكاً للمؤجر أو كانت في حيازة مستأجر آخر عقده مفضل على عقد المستأجر الذي يطالب بالتنفيذ العيني[٢].

كما وأنه يجوز للمستأجر اللجوء إلى القضاء المستعجل طالباً تمكينه من العين محل عقد الإيجار وذلك عند توافر وجه الاستعجال و المستقر عليه في فقه وقضاء الأمور المستعجلة هو أن ذلك الطلب يعتبر من الأمور المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت وذلك منعاً من

---

(١) الوسيط للدكتور / عبدالرزاق السنهوري – الجزء السادس – المجلد الأول ص ٢١٤ وما بعدها ، وأيضاً التعليق على نصوص القانون المدني للمستشار/ أنور طلبه – الجزء الأول ص ٨٥٠ وما بعدها.

(٢) الوسيط – المرجع السابق ص ٢٣٩ وأيضاً التعليق على نصوص القانون المدني للمستشار / أنور العمروسي – طبعة ١٩٧٩ ص ٩٠٤ وما بعدها.

تفاقم الضرر الذي يلحق بالمستأجر نتيجة لتأخره في استلام العين.

كمـــا وأنه من جهة أخرى أجازت المادة (١٣) من القانون رقم ٤٩ لســنة ١٩٧٧ فـــي فقــرتها الأخيرة للمستأجر طلب استكمال الأعمال الناقصـــة ويكـــون ذلك بعد إعذار المالك وبترخيص من قاضي الأمور المســتعجلة مــع خصــم التكالــيف من الأجرة، وهو ما سوف نتناوله بالتفصيل في حينه.

من أحكام محكمة النقض :

١) الــتزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين فعلاً مادام قائماً بتنفيذ التزاماته.

(الطعن رقم ٣٧٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/١/١١)

وأيضاً (الطعن رقم ٤٤١١ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٢/١)

٢) عقــد الإيجار. أثره. التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعيــن المؤجــرة والامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون الانتفاع بها.

(الطعن رقم ٢٣٣١ لسنة ٨٥ ق جلسة ١٩٩٣/٣/١٠)

٣) إذا كان عقد الإيجار عقدا رضائياً يخضع في قيامه وإنقضائه لمبدأ ســلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها مما يقتضي إيجاباً يعبر به المؤجــر على وجه جازم عن إرادته في إبرام عقد يلتزم به بأن

يمكن للمستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم وأن يقترن به قبول مطابق له يصدر من هذا الأخير.

(الطعن رقم ١١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١١/٤/١٩٩٣)

٤) التزام المؤجر في المادة (٥٦٤) من القانون المدني بتهيئة العين المؤجرة للانتفاع الذي أجرت له ليس من قبيل القواعد الآمرة المتصلة بالنظام العام وإنما هو من قبيل القواعد المفسرة لإرادة المتعاقدين، فيجوز لهما الاتفاق على ما يخالفه بالتشديد أو التخفيف في مدى التزام المؤجر بشأن أعمال الإصلاحات اللازمة لإعداد العين للغرض الذي أجرت من أجله ويجوز أن يصل التخفيف إلى حد أن يقبل المستأجر استلام العين بالحالة التي كانت عليها وقت العقد. إن مثل هذا الاتفاق متى كان قاطعاً في الدلالة على اتجاه نية المتعاقدين إلى تعديل أحكام التزام المؤجر الواردة في المادة (٥٦٤) من القانون المدني فإنه يكون واجب الإعمال دون نص المادة المذكورة.

(الطعن رقم ٧٤٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٠/٢/١٩٨١)

٥) دعوى المستأجر تسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال المادتان (٥٦٤) مدني، (١٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كفاية اختصام المؤجر فيها .

(الطعن رقم ١٨٢٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١/١/١٩٨٩)

٦) مفاد المادة (٥٦٤) من القانون المدني – وعلى ما جرى به قضاء

هـذه المحكمـة أن التسـليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون إلا بتسـليمها وملحقاتـه تسليما يتمكن به المستأجر من الانتفاع بها كـاملاً دون حـائل ولئن كانت الحكمة من وجوب تسليم ملحقات العين المؤجرة هي تيسير الانتفاع على الوجه المقصود ولئن كان مؤدى المادتين (٤٣٢، ٥٦٦) من ذات القانون أنه يقصد بملحقات العيـن المؤجرة كل ما أعد بصفة دائمة لاستعماله طبقاً للغرض الذي قصد من الإيجارة وإعداد العين له وطريقة تنفيذ الإيجار في الماضـي إذا كـان قـد بدئ في تنفيذه ومطاوعة طبيعة الأشياء بالإضـافة إلـى العرف الساري طالما لم يبين العاقدان الملحقات التـي يشـملها الإيجـار إلا أن هذا التحديد يترك لتقدير قاضي الموضوع استهداء بالمعايير السالفة. باعتباره مسألة تتعلق بتفسير العقـد لا يخضع فيها لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغاً وله مأخذه من الأوراق.

(الطعن رقم ٩٨٢ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/١١/١)

٧) مؤدى نصوص المواد (٥٦٤، ٥٦٦، ١/٤٣٥) من القانون المدني – وعلـى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن تسليم العين المؤجـرة يحصل بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يضع يده عليها بالفعل مـادام المؤجـر قد أعلمه بذلك بمعنى أنه ليس يكفي مجرد تخلي المؤجر عن العين المؤجرة والترخيص للمستأجر بالانتفاع بها إذا وجـد عـائق يحول دونه ولا يتم التسليم بغير إرادته. يستوي أن

يكون العائق وليد تعرض مادي أو نتيجة تعرض قانوني ناشئاً عن فعـل المؤجـر أو أحد أتباعه أم راجعاً إلى فعل الغير أياً كان – طالمـا حصـل قبل حصول التسليم بخلاف ما إذا كانت العين قد سلمت للمستأجر فلا يضمن المؤجر عملاً بالمادة (٥٧٥) من القانون المدني إلا التعرض المبني على سبب قانوني دون التعرض المادي.

(الطعن رقم ٤٨٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٨/١/١٨)

٨) الأصـل أنه ليس من الضروري أن تكون الملحقات موجودة عند إبرام التعاقد وأن الإيجار يمكن أن يندرج في نطاقه الملحقات التي تظهر في وقت لاحق لأنه ينبغي التفرقة بين ما يعد ضرورياً من هـذه الملحقات للانتفاع بالعين المؤجرة فلا يتم الانتفاع المقصود إلا إذا توافـر وجودها فتشمله الإيجارة ولو لم تكن موجودة وقت الـتعاقد ويلـتزم المؤجـر إيجاد ما ليس موجوداً منها وتسليمها للمسـتأجر دون ما لبس بطبيعته ضرورياً ولكن من شأنه تسهيل الانـتفاع أو زيـادة فيه ومن قبيل ذلك المصاعد فمن الجائز إلا تضمنه الإيجارة إذا لم يكن موجوداً وقت العقد.

(الطعن رقم ٩٢٨ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/١١/١)

٩) عقـد الإيجار ينشئ التزامات متبادلة بين عاقديه ويلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجر للمستأجر وتمكينه من الانتفاع بها ومنع كل تعرض من الغير سواء كان هذا التعرض مادياً أو مبنياً على سبب قانوني مادام قد حدث قبل التسليم.

(الطعن رقم ٨٦٠ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢٥)

١٠) إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى ذلك أن الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها فإذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانوناً فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على ما طلبه الطاعن المستأجر من إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بسبب إخلال المؤجر لالتزامه بتسليم ماكينة الري الملحقة بهذه العين على الوجه المتفق عليه في العقد دون أن يفصح عما إذا كان قد راعى في تنفيذ التعويض مقابل ما نقص من الانتفاع بسبب هذا الإخلال فإنه يكون معيبا بالقصور.

(الطعن رقم ٢٨٣ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٢/٦/١٣)

١١) حكم المادة (٥٦٤) من القانون المدني ليس من الأحكام الآمرة المتصلة بالنظام العام وإنما هو من الأحكام المقررة لإرادة المتعاقدين فيجوز لهما الاتفاق على ما يخالفه بالتشديد أو التخفيف في مدى التزام المؤجر بشأن أعمال الإصلاح اللازمة لإعداد العين للغرض الذي أجرت من أجله ويجوز أن يصل التخفيف إلى حد أن يقبل المستأجر استلام العين بالحالة التي كانت عليها وقت العقد أو التي ستكون عليها وقت بدء الانتفاع على أن يقوم هو من

جانبه باستكمال الأعمال الناقصة على نفقته ومثل هذا الاتفاق متى كـان قاطعا في الدلالة على اتجاه نية المتعاقدين إلى تعديل أحكام الـتزام المؤجر الواردة في المادة (٥٦٤) من القانون المدني فإنه يكون واجب الأعمال دون نص المادة المذكورة. ولا يجوز إهدار الشـرط المتضمن هذا الاتفاق بحجة مخالفته للواقع من أن العين المؤجرة كان ينقصها في الموعد المحدد لبدء سريان عقد الإيجار بعض أعمال الإصلاح اللازمة لجعلها تفي بما أعدت له من المنفعة إذا تبيـن أن العاقدين قصد بهذا الشرط عدم الاعتداد بهذا الواقع وإعفاء المؤجر من القيام بتلك الأعمال.

(الطعن رقم ٣٣٤ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٤/٦/١١)

جزاء الإخلال بالتزام المؤجر بتسليم العين صالحة للاستعمال وفقاً لحكم القواعد العامة في القانون المدني :

نصت المادة (٥٦٥) من القانون المدني على أنه :

١) إذا سـلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الـذي أجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتضى.

٢) فـإذا كانـت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد و لو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق ومفاد ذلك أنه إذا لم يقم المؤجر بالتزامه من تسليم

العين المؤجرة تسليما صحيحاً فالمستأجر يكون بالخيار بين طلب تنفيذ الالتزام عينا أو إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار وله أن يطلب التعويضات الواجبة في جميع الأحوال ونص المادة (٥٦٥) مدني السالف الذكر ليس إلا تقريراً لهذه القواعد العامة والتسليم الصحيح لا يكون إلا بتسليم العين المؤجرة جميعها هو وملحقاتها تسليما يتمكن به المستأجر من الانتفاع بالعين دون حائل ويكون ذلك في الزمان والمكان الواجبين فتسليم جزء من العين أو العين دون ملحقاتها أو تسليم العين في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله. أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً أو كانت العين في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم أو عدم قيام المؤجر بما تعهد به من تصليحات أو بناء يقيمه في العين المؤجرة قبل التسليم أو مجرد التأخر في التسليم عن وقت أو التسليم في غير مكانه كل هذا لا يعد تسليما صحيحا ولا يجوز للمؤجر أن يجبر المستأجر على أن يجترئ به عن التسليم الصحيح وللمستأجر في الأحوال المتقدمة أن يطلب التنفيذ عينا أو أن يطلب إنقاص الأجرة أو أن يطلب فسخ الإيجار وكذلك له أن يطب التعويض في جميع الأحوال[1].

---

[1] الدكتور/ عبدالرزاق السنهوري في الوسيط، شرح قانون المدني - الجزء السادس - المجلد الأول - طبعة نادي القضاة في ١٩٨٨ ص٣٢٤.

وفي ذلك أيضاً قيل بأن عدم وفاء المؤجر بالتزامه تسليم العين وملحقاتها صالحة يتخذ صوراً شتى منها :

١) عدم تسليم العين المؤجرة أو عدم تسلم جزء منها أصلاً.

٢) عدم تسليم ملحقات العين المؤجرة أصلاً.

٣) تسليم العين المؤجرة أو جزء منها أو أحد ملحقاتها في حالة لا تكون معها صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله.

٤) تسليم العين المؤجرة أو جزء منها بحالة تؤدي إلى نقص الانتفاع الذي أجرت من أجله نقصاً كبيراً.

٥) تسليم العين في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم.

٦) تأخر المؤجر عن تسليم العين أو تسليمها في غير المكان المحدد.

٧) عدم قيام المؤجر بما يتعهد به من تصليحات أو تجهيزات أو بناء يقيم في العين المؤجر قبيل التسليم.

وخلاصة ذلك أنه عملاً بنص المادة (٥٦٥) من القانون المدني فإنه إذا لم يقم المؤجر بتسليم العين وملحقاتها وفي المكان و الزمان المحددين كان للمستأجر أن يطلب التنفيذ عيناً أو إنقاص الأجرة أو الفسخ وله في جميع الحالات طلب التعويض ويشترط في طلب التنفيذ العيني أن يكون ممكناً وإلا يحول دون حق للغير وللمستأجر أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إذا كان هناك وجه للاستعجال فإذا سلمت العين بحالة لا تفي بالغرض منها كاملاً وللمستأجر أن يطلب إنقاص

الأجـرة بقـدر مـا نقص من الانتفاع إذ الأجرة مقابل الإنتفاع وله أن يحبس من الأجرة المقدار المقابل لما نقص من الانتفاع بالعين كما يكون لـه فسخ العقد سواء كان عدم قيام المؤجر بالتزامه راجعاً إلى فعله أو لسـبب أجنبـي وللمحكمة أن تقضي بالفسخ أو تمهل المؤجر في تنفيذ الـتزامه أمـا إذا كـان طلب الفسخ يرجع إلى الخشية من حالة العين التزمـت المحكمة بالقضاء بالفسخ وفي جميع الحالات السابقة للمستأجر أن يطالب بتعويض عما أصابه من ضرر بشرط إعذار المؤجر بإنذاره رسمياً أو بما يقوم مقامه (م ٢١٩) ولا ضرر للإعذار في حالة التأخير في التسليم إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن[١].

ومن أحكام محكمة النقض :

١) التسـليم الصـحيح للعين المؤجرة لا يكون إلا بتسليم هذه العين جمـيعها هـي وملحقاتها تسليما يتمكن به المستأجر من الانتفاع بالعيـن انتفاعاً كاملاً دون حائل ويكون ذلك في الزمان والمكان الواجبيـن أو المتفق عليهما فتسليم جزء من العين أو العين دون ملحقاتهـا أو تسليم العين في حالة غير حسنة أو عدم قيام المؤجر بمـا تعهد به من تصليحات أو تجهيزات أو بناء يقيمه في العين المؤجرة قبل التسليم أو مجرد التأخر في التسليم عن وقته. كل هذا لا يعد تسليماً صحيحاً ولا يمكن للمؤجر أن يجبر المستأجر على أن يجتزئ به عن التسليم الصحيح – وللمستأجر في – جميع هذه الأحـوال أن يطلـب الفسـخ أو إنقاص الأجرة مع التعويضات

---

[١] المستشار / أنور طلبه في المستحدث في إيجار الأماكن طبعة ١٩٩٦ ص ٢٥٦ وما بعدها.

اللازمـــة وفقـــاً لحكم المادة (٥٦٥) من القانون المدني، فإذا كان الظاهر من وقائع الدعوى ومستنداتها أن المؤجر لم يقم بما تعهد بـــه في عقد الإيجار واشترط فيه على نفسه ألا يستحق شيئاً من الأجرة المتفق عليها إلا بعد التسليم الوافي الكامل للجراج المؤجر وكان الحكم قد قال أن الأشياء الناقصة بهذا الجراج تافهة دون أن يبين كيف تكون تافهة وهل تؤثر على الانتفاع ومنها عدم وجوب أبواب ولا نوافذ ولا أدوات صحية ولا أدوات لإطفاء الحريق ولا رخصـــة الإدارة فـــإن الحكـــم يكون قاصر البيان قصوراً يشوبه ويبطله.

(الطعن رقم ٢٢٩ لسنة ٢٣ ق - جلسة ١٩٥٧/٣/٢١)

٢) إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع الـــتعويض في الحالتين إن كان له مقتضى ذلك أن الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها فإذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانوناً طلـــب الفسخ والتعويض وأن يدفع عدم استحقاق المؤجر للأجرة كلهـــا أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة وقضـــى له بالـــتعويض عـــن الأضرار التي لحقته بسبب إخلال المؤجـــر بالـــتزامه بتســـليم ماكينة الري الملحقة بهذه العين على الوجه المتفق عليه في العقد دون أن يفصح عما إذا كان قد راعى في تقدير التعويض مقابل ما نقص من الانتفاع بسبب هذا الإخلال

فإنه يكون معيباً بالقصور.

(الطعن رقم ٢٨٣ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٣/٦/١٣ س ١٤ ص ٢١٥)

التزام المؤجر بتوفير مكان لإيواء السيارات :

٣) التزام مالك العقار أو من يمثله بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات بالمبنى المرخص به. ق ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل. امتناعه أو تراخيه عن إنشاء أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم استخدامه في الغرض المخصص من أجله أو استخدامه في غير هذا الغرض. للجهة الإدارية تنفيذه وللشاغلين الحق في القيام بها على نفقته خصماً لديهم. سريان هذه الأحكام ولو صدر الترخيص قبل العمل بالقانون المذكور فيما لا يتعارض مع شروطه. علة ذلك.

(الطعن رقم ٢٨٦٥ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠١/٣/١٤)

القاعدة :

أن النص في المادة (١/١١) الواردة بالباب الثاني من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أنه: "يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال... طبقاً للرسومات والبيانات المستخدمة التي منح الترخيص على أساسها.." وفي المادة (١/١١) مكرراً من هذا القانون – المضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ – على أن "يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها..." وفي المادة (١١ مكرراً "١") منه المضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المستبدلة

بالقـــانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ على أنه "في حالة امتناع المالك أو مـــن يمـــثله قانوناً أو تراخيه عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكـــان المخصـــص لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص من أجله أو استخدامه في غير هذا الغـــرض المرخص به... تتولى الجهة الإدارية توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانوناً... تنفيذ ما امتنع عنه أو تراخي فيه... وفي جميع الأحـــوال يحق لشاغلي المبنى القيام بالأعمال السابقة والتي امتنع أو تـــراخى المـــالك عـــن تنفـــيذها وذلك على نفقته خصماً من مســـتحقاته لديهم، ويعتبر المالك متراخياً في حكم هذه المادة متى تـــم استعمال المبنى بعضه أو كله فيما أنشئ من أجله" وفي المادة (٢٨) منه على أنه: "مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٥) من قانون العقوبـــات تســـري أحكـــام الباب الثاني من هذا القانون ولائحته التنفـــيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له على المباني المرخص في إقامتها قبل العمل به وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص" والنص في المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لســـنة ١٩٧٦ الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٦٨ لســـنة ١٩٩٦ المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ١٧٠ بتاريخ ١٩٩٦/٨/١ على أن "يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيـــواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض مـــن المبنى المطلوب الترخيص في إقامته... ولا يجوز بأي حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لإيواء السيارات في أي

غرض آخر ...." يدل على أن المشرع ألزم في أحكام الباب الثاني من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل – المرخص له بالبناء بوجوب توفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات بالمبنى المرخص بــه بمــا يتناسب وعددها والمساحة اللازمة والغرض من المبنى ورتــب على امتناع المالك أو من يمثله أو تراخيه عن إنشاء أو إعــداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عــدم استخدامه في الغرض المخصص من أجله أو استخدامه في غــير هذا الغرض المرخص به أن تقوم الجهة الإدارية بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه، كما أعطى الحق للشاغلين – في جميع الأحــوال – القــيام بالأعمــال سالفة البيان التي امتنع المالك أو تــراخى عــن تنفيذها على نفقته خصماً من مستحقاته لديهم، وقد قصد المشرع إلى سريان أحكام الباب المشار إليه من القانون على المبانــي المــرخص في إقامتها ولو صدر الترخيص قبل العمل بالقانون – فيما لا يتعارض مع شروطه خروجاً منه على الأصل التشــريعي المقرر بعدم سريان القانون بأثر رجعي على الماضي وذلك لحكمة ارتآها تتمثل في التقليل من ازدحام الطرق بالسيارات وشــغلها بهــا على نحو يحول دون استعمالها في كافة الأغراض المخصصة لها.

٤) صــدور ترخــيص للطاعنة ببناء عقار للسكنى يتكون من مكان لإيــواء الســيارات وعــدة طوابــق. عدم إعداد الطاعنة المكان وتجهــيزه وإدارتــه لإيواء السيارات. للمطعون ضدهم الحق في

القيام بهذه الأعمال بوصفهم شاغلي أعيان بالعقار ولو لم ينص في عقود شرائهم على هذا الحق. علة ذلك.

(الطعن رقم ٢٨٦٥ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠١/٣/١٤)

٥) أ) طلب تخفيض الأجرة مقابل النقض في المنفعة إنما هو طلب لفسخ جزئي لعقد الإيجار وفيما يتعلق بهذا النقض ومفاد نص المادة (٥٦٥) من القانون المدني أن الأجرة تنقص بمقدار ما نقص من الانتفاع سواء أكان ذلك راجعاً إلى فعل المؤجر أو إلى سبب أجنبي وهو حكم يتفق مع قواعد الفسخ والانفساخ والتي تسوى بين هاتين الحالتين في الأثر المترتب على نقص المنفعة.

ب) إذا كان الحكم قد انتهى إلى النتيجة الصحيحة وهي إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة فلا يبطله ما أقام عليه قضاءه من أن سبب عدم إتمام المظلة غير خارج عن إرادة الطاعن إذ لمحكمة النقض تصحيح ما اشتمل عليه الحكم من تقرير قانوني خاطئ دون أن تبطله.

(الطعن رقم ١١٢٩ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢١)

٦) طلب إنقاص الأجرة يعتبر مطلوباً ضمنا في إسقاط الأجرة بتمامها لأنه يندرج في عموم هذا الطلب.

(الطعن رقم ٣٥٠ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٩٦٥/١١/١١)

٧) انتهاء مدة الإيجار قبل تسليم العين المؤجرة للمستأجر لا يحول دون توافر مصلحة في طلب التنفيذ العيني ووجه تحقيق هذه المصلحة هو تقرير حق قانوني له حتى ولو استحال التنفيذ بالتسليم

لانتهاء المدة وقت صدور الحكم لما يترتب على قبول هذا الطلب من إمكان رجوعه بالتعويض على المؤجر.

(الطعن رقم ١٨١ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٥/١/٢٧)

٨) من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المؤجر يلتزم بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع فإذا أخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني بمنع التعرض أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة وأن مؤدى نصوص المواد (٢/١٤٨، ٥٦٤/ ٥٦٦/ ٤٣٢) من القانون المدني أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد ذكره في العقد بشأنها وإنما تشمل أيضاً ما يكون من ملحقاتها التي لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها ويترك تحديد ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة لتقدير قاضي الموضوع استهداء لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين دون رقابة عليه في ذلك لمحكمة النقض متى كان استخلاصه سائغاً لما كان ذلك وكان من المقرر كذلك في قضاء هذه المحكمة أن تقرير الخبير هو من عناصر الإثبات التي تخضع لتقدير قاضي الموضوع دون معقب وكان الحكم قد أقام قضاءه بإزالة المنشآت التي أقامها الطاعنان بحديقة وفناء العقار الكائن بها العين محل النزاع باعتبارهما من ملحقاتها وتحول هذه الإنشاءات دون انتفاع كل من المطعون ضدهما بالشقة المؤجرة إليه انتفاعاً كاملاً على

مـــا استخلصــــه من تقريري مكتب الخبراء من أن من شأن هذه الإنشاءات صيرورة الشقة المؤجرة للمطعون ضده الأول معرضة لعملــيات الســـطو مع تعذر استخدامه لإحدى نوافذها فضلاً عن تجمـــع القمامـــة فـــوق الســـقف الذي أقامه الطاعنان للمنورين السماويين الصغيرين الموجودين بالفناء الداخلي وإنبعاث الروائح الكـــريهة مـــنها. وحجب الضوء والهواء عن بعض غرف الشقة المؤجرة للمطعون ضده الثاني بما يخل بانتفاعهما بالعين المؤجرة لكـــل مـــنهما وكان ما استخلصه الحكم سائغاً ومقبولاً وله أصله الثابت بالأوراق وفي حدود ما لقاضي الموضوع من سلطة تقدير الدلـــيل وفهـــم الواقع في الدعوى فإن النص عليه بهذين السببين يكون على أساس.

(الطعن رقم ٢٥٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٤/٥/١٩٨٩)

شروط اختصاص القضاء المستعجل بتمكين المستأجر الجديد من العين :

يخـــتص القضـــاء المســـتعجل عند توافر حالة الاستعجال بتمكين المستأجر الجديد من العين إذا توافرت الشروط الآتية :

١) أن يكـــون هـــناك عقد إيجار مكتوب وغير متنازع عليه بصورة جدية ذلك لأن قاضي الأمور المستعجلة لا يختص بتنفيذ الاتفاقات الشـــفوية، كمـــا وأن التسليم بالتمكين مع توافر النزاع الجدي في صحة عقد الإيجار أو في تفسيره ما يمس أصل الحق.

٢) فـــوات المـــيعاد المحدد للتسليم مع صلاحية العين للاستعمال وفقاً للغـــرض المعـــدة مـــن أجله. وعلى ذلك فإنه لا يجوز للمستأجر

المماطلـــة بتمكيـــنه من العين قبل حلول الميعاد المتفق عليه في العقــد. وقــد شاع في الآونة الأخيرة عدم النص في عقد الإيجار على ميعاد محدد زمنياً للتسليم إنما يكتفي بالنص بأنه يكون التسليم (عند الانتهاء من التشطيب) ومن ثم يكون التسليم مرتبطاً بالانتهاء مـــن التشـــطيب. ونرى أنه في هذه الحالة يكون عند الانتهاء من التشـــطيب وصلاحية العين للاستعمال وفقاً للغرض المؤجرة من أجله على عاتق المستأجر وله أن يدلل على ذلك بخبير أو محضر إثبات حالة أو أي أمر آخر يستبين معه القاضي المستعجل انتهاء التشـــطيب وصلاحية العين. كما وأنه يجوز أيضاً لقاضي الأمور المستعجلة ندب خبير لبيان ذلك. وليس في ذلك ثمة مساس بأصل الحق إذ ليس المقصود منه التغلغل والتعمق في أصل الحق. وإنما مجـــرد تـــنوير الدعوى وتبيان الحق الظاهر توصلاً للتحقق مع توافر شرط الاستعجال من عدمه. ولا يجوز للمستأجر وضع يده علـــى العين قبل الميعاد المحدد رغما عن إرادة المالك والتمسك بأحقيته في استكمال الأعمال الناقصة خصماً من مستحقات المالك لديه. وذلك قبل الترخيص له بذلك من قاضي الأمور المستعجلة.

٣) ألا يترتـــب على التسليم أو التمكين المساس بحكم واجب النفاذ أو قرار إداري كأن تصدر إحدى الجهات المختصة قراراً بالاستيلاء علـــى العيـــن أو بهدمها مثلاً، أو بحق للغير بالعين وذلك لخروج بحـــث أفضلية أي من المستأجرين المتزاحمين للعقار على نطاق اختصاص قاضي الأمور المستعجلة إلا أنه يشترط لذلك ألا يكون

عقد إيجار المستأجر الآخر بادئ الصورية من ظاهر المستندات فإذا استبان لقاضي الأمور المستعجلة أن عقد المستأجر الآخر صوري في مظهره أو واضح البطلان وأنه اصطنع خصيصاً لشل يد القضاء المستعجل عن تمكين المستأجر الأصلي للعين وجب عليه طرح ذلك العقد الآخر البادي الصورية والقضاء للمستأجر الأصلي بتمكينه من العين وليس في ذلك ثمة مجال للقول بأن المفاضلة بين عقدين تخرج عن نطاق اختصاص القضاء المستعجل إذ أن شرط ذلك هو توافر شروط صحة كل من العقدين فيهما وذلك من ظاهر المستندات[1].

٤) أن يكون التسليم ممكناً ومن ثم فإنه لا مجال للقضاء بالتسليم إذا هلكت العين هلاكاً كلياً بعد إبرام عقد الإيجار وذلك لإنفساخه بقوة القانون عملاً بنص المادة (٥٦٩) من القانون المدني.

تطبيقات وأحكام:

١) قضى بأنه ولما كان من المستفاد من نص المادتين (٥٦٤) من القانون المدني، (٥/١٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن أول التزامات المؤجر الناشئة عن عقد الإيجار هو التزامه بتسليم العين المؤجرة بملحقاتها إلى المستأجر في الميعاد المتفق عليه في العقد في حالة تصلح معها للاستعمال وفقاً للغرض من تأجيرها وإذا تقاعس المؤجر عن تنفيذ ذلك الالتزام اختص قاضي الأمور

---

[1] في تفصيل ذلك – الجديد في القضاء المستعجل للمؤلف ط ٨١ ص ٢٠٠ وما بعدها.

المستعجلة بالحكم بتمكين المستأجر من العين وذلك درءاً للضرر الـذي قد يعود عليه نتيجة للتأخير في التسليم وإذا كان ذلك وكان البادي أن المدعى عليه قد التزم بموجب عقد الإيجار سند الدعوى بتسليم العين للمدعى في ١٩٨١/٦/٣ وقد تسلم منه إيجار شهر يونيو سالف الذكر وكان عقد الإيجار واضحاً لا لبس فيه ولا غموض وثابت التاريخ وليس هنا في الأوراق ما يفيد مساس تمكين المدعى من العين بثمة قرار أو حكم قضائي ومن ثم تقضي المحكمة بتمكين المدعى من العين محل النزاع.

(الدعوى رقم ٢٨٩١ لسنة ١٩٨١ مستعجل القاهرة جلسة ١٩٨١/٧/٩)

٢) قضى بأنه إذا استبان لقاضي الأمور المستعجلة من ظاهر المستندات أن أحد المستأجرين قد اقتحم عين النزاع بمقتضى عقد صادر له ظاهر الصورية أو واضح البطلان بقصد عرقلة حق المستأجر الآخر فإنه يحكم بالإجراء الوقتي المطلوب منه وهو تمكين المستأجر الأصلي من عين النزاع ويطرح جانباً منازعة هذا المستأجر التي لا تقوم على سند من الجد.

(الدعوى رقم ٥٥٤ لسنة ١٩٧٩ مستأنف مستعجل القاهرة جلسة ١٩٨٠/١/١٥ ومشار إليه في الجديد للمؤلف المرجع السابق ص٢٠٧)

٣) قضت محكمة النقض بأن انتهاء مدة الإيجار قبل تسليم العين المؤجرة للمستأجر لا يحول دون توافر مصلحته في طلب التنفيذ العيني ووجه تحقق هذه المصلحة هو تقرير حق قانوني له حتى ولو استحال التنفيذ بالتسليم لانتهاء المدة وقت صدور الحكم لما يترتب

على قبول هذا الطلب من إمكان رجوعه بالتعويض على المؤجر.

(نقض مدني ١٩٥٥/١/٢٧ الطعن رقم ١٨١ لسنة ٢١ق مجموعة أحكام النقض من ٦ ص ٥٤٠)

ويلاحظ أن ذلك ينطبق على دعوى التسليم الموضوعية. أما في مجال القضاء المستعجل فالرأي أنه لا مجال للقضاء بالتسليم في هذه الحالة لتخلف وجه الاستعجال المبرر لاختصاص القضاء المستعجل بنظر طلب التسليم ومن ثم يتعين القضاء بعدم اختصاصه نوعياً بنظر الدعوى في هذه الحالة.

٤) ويلاحظ أن المشرع قد رتب جزءاً جنائياً على المالك الذي يتخلف دون مقتضى على تسليم الوحدة في الموعد المحدد وذلك بالجزاء المنصوص عليه بالمادة (٢٣) من القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٨١ وذلك بمعاقبته بالعقوبة المقررة لجريمة النصب المقررة بالمادة (٣٢٦) عقوبات وهي الحبس وبغرامة لا تتجاوز خمسين جنيهاً مصرياً أو بإحدى هاتين العقوبتين، وذلك فضلاً عن إلزامه بأن يؤدي إلى الطرف الآخر مثلي مقدار المقدم وذلك كله دون إخلال بالتعاقد وبحق المستأجر استكمال الأعمال الناقصة لحكم الفقرة الأخيرة من المادة (١٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

٥) قضى بأن المقرر أنه إذا لم يقم المؤجر بتنفيذ التزامه بتسليم العين المؤجرة فللمستأجر الخيار بين طلب الحكم على المؤجر بتسليم العين المؤجرة أو طلب الحكم بفسخ العقد ويجوز للمستأجر أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة تسليمه العين لأن تمكينه من

وضـــع يده عليها يعتبر من المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت منعاً من تفاقم الضرر الذي يلحق به من التأخير فـــي الاستلام ولأن القاضي المستعجل لا يتعرض عند الفصل في الطلب لصحة وبطلان العقد وإنما يبحث فقط إذا كان عقد الإيجار يخــول للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة أم لا. الأمر الذي ليس فـيه مســـاس بأصل الحق، ولما كان ذلك وكان البادي من وقائع الدعـــوى ومـــن مطالعــــة عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٢/٩/١ أن المدعـــى علـــيه قـــد الـــتزم بتمكين المدعى من الانتفاع بالشقة الموضحة حدوداً ومعالماً بالصحيفة والعقد لقاء أجرة محددة متفق علـــيها قدرهـــا خمســـة وعشرون جنيهاً شهرياً يكون واضحاً أن التكييف القانوني لهذا العقد أنه عقد إيجار دون ما تفسير لأي نص مـــن نصوصه كما أن البادي من الأوراق أن التسليم ممكن وليس فـــي أوراق الدعـــوى مـــا يكشف أن المؤجر يستحيل عليه القيام بتســـليم العيـــن للمدعى للانتفاع بها الانتفاع المتفق عليه وخلت الأوراق كذلـــك مما يفيد في ظاهرها أن التسليم يتعارض مع أي حق للغير على العين المؤجرة ويتوافر الاستعجال في الدعوى مما لاح مـــن أقوال المستأجر من أنه في حاجة شديدة للسكنى بالعين المؤجـــرة وهو ذات الغرض المنشود من الإيجارة وهو يقيم حالياً لدى أقاربه كما أن منقولاته مودعة لدى الغير ولم ينازع المدعى علـــيه فـــي شـــيء من هذا ومن ثم يكون الإجراء المطلوب في الدعوى على سند من القانون ويتعين لذلك إجابة المدعى إلى طلبه

تسليم العين.

(الدعوى رقم ٧٧٥٨ لسنة ١٩٧٣ مستعجل القاهرة جلسة ١٩٧٣/١٢/٢٠)

٦) قضى بعدم اختصاص المحكمة نوعياً بطلب المستأجر تمكينه من عين النزاع استناداً إلى عقد إيجار شفوي نازعت المدعى عليها المالك فيه. وذلك لمساس إجابة المدعى إلى طلبه بالموضوع لتعلق الأمر بقيام التأجير من عدمه الأمر المنوط بمحكمة الموضوع (الدعوى رقم ١٧٣٩ لسنة ١٩٧٩ مستعجل القاهرة – جلسة ١٩٨٠/٥/١٤ –الدعوى رقم ١٧٣٩ لسنة ١٩٨٠ جلسة ٣٠ /١٩٨٠/٤) كما وأن هذه المنازعة تخرج عن دائرة اختصاص القضاء المستعجل لتعلقها بتنفيذ اتفاقات شفوية متنازع عليها يكون فيها القضاء بالتسليم مساس الموضوع لتعلقه بمسألة قيام التأجير من عدمه.

(الدعوى رقم ٥٤٥٩ لسنة ١٨٧٩ مستعجل القاهرة جلسة ١٩٧٩/١١/١٤)

٧) قضى أنه إذا استبان لقاضي الأمور المستعجلة من ظاهر المستندات أن أحد المستأجرين قد اقتحم عين النزاع بمقتضى عقد صادر له ظاهر الصورية أو واضح البطلان بقصد عرقلة حق المستأجر الآخر فإنه يحكم بالإجراء الوقتي المطلوب منه وهو تمكين المستأجر الأصلي من عين النزاع ويطرح جانباً منازعة هذا المستأجر التي لا تقوم على سند من الجد.

(الدعوى رقم ٥٥٤ لسنة ١٩٧٩ مستعجل القاهرة جلسة ١٩٨٠/١/١٥)

من أحكام النقض الحديثة :

١) أن التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لا يقتصر على مجرد الامتناع عن كل فعل من شأنها أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ومخالفة ذلك له أثره في حق المستأجر في طلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع والتعويض طبقاً لنصوص المواد (١٤٨، ٥٥٨، ٥٦٤، ٥٦٧، ٥٧٢) مدني.

(الطعن رقم ٧٠٨٨ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٨/٥/١٩٩٨)

٢) **إيداع السيارة جراج عمومي لقاء جعل معين هو عقد وديعة وليس عقد إيجار:**

إن عقد الإيجار وفقاً لنص المادة (٥٥٨) من القانون المدني هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم وهو بهذا الوصف يختلف عن عقد الوديعة الذي بمقتضاه يلتزم المودع لديه بالمحافظة على الشيء المودع فالغرض الأساسي من عقد الإيجار هو الانتفاع بالشيء ومن ثم فإن إيداع سيارة بجراج عمومي لحفظها لقاء جعل معين لا بصدد أن يكون عقد من عقود الوديعة بأجر تنحسر عنه أحكام عقد الإيجار ولا يرتب ثمة حق انتفاع على جزء محدد من الجراج.

(الطعن رقم ٦١٨١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩/٣/١٩٩٧)

٣) لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين فعلا مادام قائماً

بتنفيذ التزاماته قبل المؤجر.

(الطعن رقم ٣٦٩٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٤)

٤) عـــدم جواز حرمان المستأجر من أي حق أو ميزة أو منفعة كان ينتفع بها (م٢٨/١/ق٤٩ لسنة ١٩٧٧) التزامات المستأجر للمؤجر طلـــب إزالة ما أحدثه المستأجر من تغيير مادي بالعين المؤجرة ضـــار به وإعادة العين إلى ما كنت عليه المادتين (٥٨٠، ٥٨٣) مدني.

(الطعن رقم ٦٣٠٤ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٣)

* * *

المبحث الثاني

ضمان عدم التعرض

الحكم في القانون المدني :

وفقاً للقواعد العامة فإنه على المؤجر أن يمتنع على كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبنى علي سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق على المؤجر (م٥٧١ من القانون المدني) وعلى ذلك فإن المؤجر يضمن تعرضه مادياً كان أو مبنياً على سبب قانوني. ويضمن تعرض الغير إذا كان مبنياً على سبب قانوني، أما تعرضه هو كأن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة بإحداث تغيير فيها يخل بهذا الانتفاع أو أن يعطي للغير حقاً عينياً أو شخصياً يتعارض مع حق المستأجر ويحتج به عليه كحق المشتري للعين المؤجرة إذا لم يكن تاريخ الإيجار أسبق من تاريخ البيع، وكحق مستأجر آخر مقدم والتعرض الشخصي نوعان: تعرض مادي وتعرض مبني على سبب قانوني والتعرض المادي إما أن يقوم على أعمال مادية محضة تقع من المؤجر وإما يقوم على تصرفات قانونية تصدر من المؤجر سواء بعد الإيجار أو قبله ويكون من شأنها أن تحول دون الانتفاع بالعين أو تخل به وهذه التصرفات تعتبر عملاً مادياً بالنسبة للمستأجر لأنه ليس طرفاً فيها.

أمـا تعـرض المؤجـر المبني على سبب قانوني فيكون إذا أدعى المؤجر حقاً على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر كان يؤجر مـالك الغير ثم يصبح مالكاً ويحتج بذلك لاسترداد العين إذا لا استرداد لمن وجب عليه الضمان. وسواء كان التعرض الشخصي تعرض مادياً أو تعـرض مبنياً على سبب قانوني وسواء كان التعرض المادي قائماً علـى تصـرفات قانونية فإنه يشترط لتحقيق التعرض الشخصي توافر شروط أربعة هي :

١) أن يقع التعرض بالفعل فلا يكفي أن يكون محتملاً، ويترتب على ذلـك أنه لابد من وقوع التعرض ولا يسري التقادم إلا من وقت وقوع التعرض فعلاً ومدته خمسة عشرة سنة من هذا الوقت.

٢) أن يقع التعرض أثناء قيام الإيجار حتى ولو امتد بعد إنقضاء مدته الأصـلية اتفاقـاً أو بحكم التشريعات الاستثنائية بل أنه حتى ولو انـتهى الإيجار بحكم إخلاء لا يستطيع المؤجر أن ينفذ هذا الحكم بنفسه ويقتحم العين وإلا كان متعرضاً ووجب مساءلته.

٣) أن يقـوم المؤجـر بأعمال تحول دون انتفاع المستأجر بالعين أو تخـل به كهدم العين أو جزء منها أو بعض ملحقاتها فهذا تعرض يوجب الضمان وتقدير الإخلال مسألة واقع تترك لقاضي الموضوع.

٤) ألا يستند في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له مستمد سواء مـن عقـد الإيجار أو من حكم قضائي أو من القانون[1] ويتحدد

---

[1] فـي تفصـيل ذلـك – السنهوري المرجع السابق ص ٢٩٩ وما بعدها، وأيضاً أنور طلبه – المرجع السابق ص ٨٦٦ وما بعدها، وكذلك العمروسي – المرجع السابق ص٦٣٧ وما بعدها.

الجـزاء المترتـب على التعرض الشخصي وفقاً للقواعد العامة، وللمسـتأجر أن يطلـب التنفـيذ العيني بوقف التعرض له وعند الضرورة وتوافر وجه الاستعجال الالتجاء إلى القضاء المستعجل طالباً اتخاذ الإجراء التحفظي الذي يراه إلى حين الفصل موضوعاً فـي أصـل الحـق، ومن جهة أخرى فإنه إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار وجب علـى المسـتأجر مـن حقوق بمقتضى عقد الإيجار وجب على المسـتأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج مـن الدعوى وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر فـإذا ترتب على هذا الادعاء أن حرم المستأجر من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى (م٥٧٢ مدني).

حكم قانون إيجار الأماكن :

لاشـك في أن العدالة تقضي بعدم حرمان المستأجر من حقوقه أو مـنعه مـن أية ميزة كان ينتفع بها. ذلك أن هذا الحرمان والمنع فضلاً عما فيه من إنقاص للانتفاع الذي يقع عليه عقد الإيجار فإن فيه ضرراً مؤكداً بالمستأجر وهذا الإضرار لا تعسف فيه للقواعد العامة في القانون المدنـي التي تجيز للمستأجر طلب إنقاص الأجرة أو التمسك بفسخ عقد الإيجار لأن كلا من هذين الاحتمالين لا يحقق مصلحة للمستأجر فتمسكه بالفسـخ أمـر غير متصور في ظل أزمة الإسكان وإنقاص الأجر ليس هدفـاً في حد ذاته وإنما الأصل التنفيذ العيني الذي يعيد الحق أو الميزة

إلــى صاحبها ومن كان ينتفع بها[1]. وإنطلاقاً من ذلك فقد نص المادة (٢٨) مــن القــانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه لا يجوز حرمان المســتأجر مــن حــق من حقوقه أو منعه من أي ميزة كان ينتفع بها. ولقاضــي الأمــور المستعجلة أن يأذن للمستأجر في هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصماً من الأجرة المستحقة وذلك بعد إعذار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه في وقت مناسب... إلى ما جاء بذلك النص الذي سنعرض له تفصيلاً فيما بعد.

كمــا وأن هذا النص مازال ساري المفعول في ظل القانون الجديد رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

تطبيقات وأحكام:

١) قضت محكمة النقض بأن المستأجر لا يملك أن يرفع دعوى منع التعرض ضد المؤجر لأن حيازته للعقار المؤجر غير مقترنة بنية الــتملك وعلاقــته بالمؤجــر إنما تقوم على عقد الإيجار لا على الحيازة التي تبيح لصاحبها رفع دعوى منع التعرض وهي ليست مجــرد التسلط على العقار بل يجب أن تكون مقترنة بنية التملك ولــم يخالف القانون المدني القديم في هذا الخصوص أما ما أباحه القــانون الجديد في المادة (٥٧٥) للمستأجر من رفع دعاوى اليد جميعاً غير المؤجر فإنه استثناء من القاعدة العامة.

(نقض مدني جلسة ١٩٥٨/١/٢٣ مجموعة المكتب الفني س ٩ ص ١٠٦)

---

[1] تقرير لجنة الإسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب.

٢) كما قضت بأن نص المادة (٥٧١) من القانون المدني قد دل على أن ضمان المؤجر التعرض الحاصل للمستأجر من آخر لا يقتصر على التعرض المستند إلى إدعاء حق بل يمتد كذلك إلى التعرض المادي متى كان المستأجر المتعرض قد استأجر من نفس المؤجر إذ أن في هذه الحالة يكون من أتباعه طالما كان التأجير هو الذي هـيأ له سبيل التعرض وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للمشـروع التمهيدي بقولها (ويلاحظ أن المؤجر لا يكون مسئولاً عـن الـتعرض المادي الصادر من الجيران إلا إذا كان هو الذي أجر لهم فيكونون في حكم أتباعه).

(نقض مدني جلسة ١٩٧٠/٤/٩ الطعن رقم ٧٣ لسنة ٣٦ ق مجموعة المكتب الفني س ٢١ ص ٥٩٣)

٣) إذا كان تعرض الغير مادياً فلا ضمان على المؤجر وللمستأجر أن يواجه الاعتداء بما خوله القانون من وسائل كالتعويض وكدعاوى وضـع اليد على أنه إذا كان التعرض المادي لا يد للمستأجر فيه وبلـغ من الجسامة حداً يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين فيكون ذلـك بمثابة قوة قاهرة تحول دون الانتفاع ويكون للمستأجر الحق فـي الفسخ أو إنقاص الأجرة وهذه النتيجة منطقية للمبدأ القاضي بأن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع وبأن الإيجار عقد مستمر تقابل الأجرة فيه.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني ج٤ ص٥١٦)

٤) قضى بالترخيص للمستأجر بالقيام بالأعمال اللازمة لإدخال التيار

الكهربائي إلى العين المؤجرة له وفقاً للمقايسة التي أجرتها الشركة المدخلة في هذا الخصوص مع خصم التكاليف من الأجرة المستحقة عليه للمدعى عليها المالكة.

(الدعوى رقم ٢٢٧٧ لسنة ١٩٧٩ مستأنف مستعجل القاهرة – جلسة ١٩٨٠/٥/١٢)

٥) يتعين لاختصاص القاضي المستعجل بنظر المنازعات المتعلقة بالإيجار أن يتوافر في المنازعة شرط الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق كما هو الشأن في القاعدة العامة لاختصاصه بنظر كافة الأمور التي يخشى عليها من فوات الوقت ومن ثم فإن القاضي المستعجل لا يختص بالحكم بتمكين المستأجر من القيام بأعمال معينة بالتطبيق لقانون إيجار الأماكن أو إعمالاً لالتزام المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة بالتطبيق لنص المادة (٥٧١) مدني إلا إذا كشفت الأوراق عن أن الترخيص للمستأجر بالقيام بالأعمال المذكورة لا تضمن المساس بأصل الحق أو الموضوع.

(الدعوى رقم ٤٣٢ لسنة ١٩٧٧ مستأنف مستعجل القاهرة – جلسة ١٩٧٧/٤/١٤)

٦) المقرر وفقاً للمادة (٥٧١) من القانون المدني أن يمتنع المؤجر عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وهذا الضمان بعدم التعرض لا يتقادم ويلتزم به المؤجر مادام عقد الإيجار مازال قائماً ولم يقضى بفسخه رضاء أو قضاء

ومــن ثــم لا يجدي الطاعنة التحدي بأنها تمسكت بملكيتها لشقة الــنزاع علــى الشــيوع أمام باقي المطعون ضدهم أو أن جميع الشــركاء قد وافقوا على إقامتها بالشقة محل النزاع إذ يعتبر ذلك كلــه من قبيل التعرض المحظور على المؤجرين سيما وأن عقد الاتفاق المشار إليه المتضمن لعقد إيجار شقة النزاع قد صدر من جميع الشركاء ومنهم الطاعنة ومن ثم يكون النعي غير منتج.

(الطعن رقم ٧٣٧ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٩)

٧) النص في المادة (٥٧١) من القانون المدني – وعلى ما جرى به قضــاء هذه المحكمة – يوجب على المؤجر أن يمتنع عن كل ما مــن شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ويحق للمســتأجر عــند وقوع المخالفة من المؤجر أن يلجأ إلى القضاء لإجباره على التنفيذ العيني لعقد الإيجار وتمكينه من الاستمرار في الانــتفاع بالعيــن المؤجــرة بإعادة وضع يده عليها وإن اعتبار المســتأجر حائزاً بحجة دعاوى الحيازة محله أن يكون التعرض المادي صادراً من الغير فله أن يرفع باسمه على المتعرض جميع دعاوى الحيازة سواء كان تعرض الغير له تعرضاً مادياً أو مبنياً على سبب قانوني. لما كان ذلك وكان الثابت من الحكم المطعون فــيه أن الطاعنة ترتبط مع الحيازة داخلاً في نطاق هذا العقد فإن لهــا أن تلجــأ إلى دعوى العقد لا إلى دعوى الحيازة. وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٢٢٣٦ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/٣/٤)

٨) من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة (٥٧١) من القانون المدني على أنه (وعلى المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو اتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق من المؤجر) يدل على أن المؤجر يضمن التعرض الحاصل للمستأجر من مستأجر آخر بالعين المؤجرة أو بملحقاتها وأن الضمان لا يقتصر على التعرض المستند إلى إدعاء حق بل يمتد كذلك إلى التعرض المادي متى كان المستأجر المتعرض قد استأجر من نفس المؤجر إذ أنه في هذه الحالة يكون من أتباعه طالما كان التأجير هو الذي هيأ له سبيل التعرض فإذا أخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني بمنع التعرض أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع التعويض في جميع الأحوال إن كان له مقتضى لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإزالة أفعال التعرض محل النزاع على سند من أن الطاعن قد أقامها في ملحقات العين المؤجرة للمطعون ضدها الأولى والمخصصة للانتفاع المشترك قبيل التنفيذ العيني لالتزام المطعون ضده الأخير – المؤجر بضمان التعرض الواقع من المستأجر منه فإن الحكم لا يكون قد

أخطأ في تطبيق القانون ويكون النعي عليه بهذا السبب على غير أساس.

(الطعن رقم ١٨٨٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩١/٩/١٨)

٩) إن النص في المادة (٥٧١) من القانون المدني على أنه: "على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة" يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن المؤجر يضمن للمستأجر تعرضه الشخصي في الانتفاع بالعين المؤجرة سواء كان هذا التعرض مادياً أو مبنياً على سبب قانوني فلا يجوز للمؤجر أن يحدث بالعين المؤجرة أو ملحقاتها أي تغيير يخل بانتفاع المستأجر بها.

(الطعن رقم ٢٥٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٤)

١٠) من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المؤجر يلتزم بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع فإذا أخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني بمنع التعرض أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

(الطعن رقم ٢٥٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٤)

١١) عقد الإيجار يلزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فإذا وقع تعرض من الغير يستند إلى سبب قانون يرجع إلى المؤجر جاز للمستأجر أن يرفع دعوى الحق مستنداً في ذلك

إلـــى عقــد الإيجار وما ينشأ عنه من ضمان عدم التعرض طبقاً للقواعــد العامة عملاً بالمادتين (٥٧١، ٥٧٢) من القانون المدني مـــن ثـــم فـــإن مقولة الطاعن بأنه من الغير ودعوى النزاع غير مقبولة بالنسبة له يكون على غير أساس هذا إلى أن المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أنه يترتب على بطلان العقد اعتباره كأن لم يكن وزوال كل أثر له فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير. لما كان ذلــك، وكانت المادة (١٤١/١) من القانون المدني تقضي بأنه إذا كـــان العقــد بـــاطلاً جـــاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان وللمحكمـــة أن تقضـــي بـــه مـــن تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة وكان عقد الإيجار الصادر للطاعن عن عين النزاع باطل بطلاناً مطلقاً وفق ما نصت عليه المادة (٢٤) من القانون رقم ٤٩ لســـنة ١٩٧٧ على نحو ما سلف وبالتالي فإنه يعتبر غير موجود ولا أثـــر له فـــيما بين المتعاقدين أو الغير مما يكون معه الطاعن غاضباً لعين النزاع المؤجرة للمطعون ضدهما الأول والثاني مما يستوجب إلزامه بتسليمها لهما. وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا الـــنظر فإنـــه لا يكـــون قد أخطأ في تطبيق القانون. أما ما أثاره الطاعن بأن القضاء بالتسليم حرمه حقوقه فهو وشأنه مع المؤجر. ودعوى النزاع ما كانت تحول دون مطالبته بتلك الحقوق ومن ثم فإن النعي برمته يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٨٦٠ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/١١/٩)

١٢) إذ نصـــت المـــادة (٥٧١) من القانون المدني: "على المؤجر أن

يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين ولا يجوز له أن يحدث للعين أو بملحقاتها أي تغيير يحل بهذا الانتفاع ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر فقد دلت على أن ضمان المؤجر للتعرض الحاصل للمستأجر من مستأجر آخر لا يقتصر على التعرض المستند إلى إدعاء حق. بل يمتد كذلك إلى التعرض المادي متى كان المستأجر المتعرض قد استأجر من نفس المؤجر إذ أنه في هذه الحالة يكون من أتباعه طالما كان التأجير هو الذي هيأ له سبب التعرض وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للمادة المذكورة بقولها (ويلاحظ أن المؤجر لا يكون مسئولاً عن التعرض المادي الصادر من الجيران إلا إذا كان هو الذي أجر لهم فيكونون في حكم أتباعه).

(الطعن رقم ١٣٨٧ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٧/٣/١٢)

١٣) حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة – اتصاله بالعين مؤداه امتداد أثره إلى كل من يتعرض له في الانتفاع بها سواء كان من الغير أو من شريكاً في الانتفاع.

(الطعن رقم ٦٩١ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٢/٦/١٥)

١٤) يجب على المؤجر وفقاً لنص المادة (٥٧١) من القانون المدني أن يمتنع من كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين

المؤجـــرة ولا يجـــوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع فإذا أخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني بمنع التعرض أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع التعويض في جميع الأحوال إن كان له مقتضى وأنه وإن كان الأصل أن للدائن طلب تنفيذ التزام مدينه عينا وكان يرد على هذا الأصل استثناء من حق القاضي أعماله تقضي به الفقرة الثانية من المـــادة (٢٠٣) مـــن القـــانون المدني أساسه ألا يكون هذا التنفيذ مرهقاً للمدين فيجوز في هذه الحالة أن يقتصر على دفع تعويض نقدي متى كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً.

(الطعن رقم ١٣١٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٨/٦/٥)

١٥) لا يملك المستأجر أن يرفع دعوى منع التعرض ضد المؤجر لأن حـــيازته للعقار المؤجر غير مقترنة بنية التملك وعلاقته بالمؤجر إنمـــا تقوم على عقد الإيجار لا على الحيازة التي تبيح لصاحبها رفع دعوى منع التعرض وهي ليست مجرد التسلط على العقار بل يجـــب أن تكـــون مقـــترنة بنية التملك ولم يخالف القانون المدني الجديـــد القـــانون المدني القديم في هذا الخصوص. أما ما أباحه القانون المدني الجديد في المادة (٥٧٥) للمستأجر من رفع دعاوى اليد جميعاً ضد غير المؤجر فإنه استثناء من القاعدة العامة.

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٨/١/٢٣)

١٦) للمســـتأجر حق – حماية حيازته من تعرض الغير بكافة دعاوى الحيازة سواء كان التعرض مادياً أو قانونياً – (م ١/٥٧٥ مدني).

(الطعن رقم ٢٩٢٠ لسنة ١٩٩٤/٤/٢١)

١٧) مسئولية المستأجر عما يصيب العين من تلف ناشئ عن استعمالها استعمالاً غير مألوف مفترضة. (م ٥٩١ مدني) جواز نقضها – بإثبات أن التلف لم يكن بخطئه أو أنه نشأ بفعل أجنبي لا يد له فيه.

(الطعن رقم ١٥٧٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٨)

١٨) حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة نتيجة التعرض المادي من الغير – أثره للمستأجر الامتناع عن الوفاء بالأجرة ومطالبة المتعرض بالتعويض. (م ٥٥٨، ٢/٥٧٥ مدني).

(الطعن رقم ١٤١٤ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١٠/١٦)

١٩) التزام المؤجر بدفع التعرض التزام بتحقيق نتيجة فإذا تعرض الغير للمستأجر بأعمال مادية فقط تعين على المؤجر أن يتخذ الإجراءات القانونية اللازمة لدفع هذا التعرض وتقاس حالة الحرمان من الانتفاع بالعين من جراء ذلك التعرض على حالة هلاكها لوحدة العلة ذلك أن التعرض المادي الصادر منا لغير يكون في هذه الحالة بمثابة القوة القاهرة ويعمل عملها فكلاهما حرم المستأجر من الانتفاع بالعين ولا يد لطرفي الإيجار فيه وعدم استحقاق الأجرة ونتيجة منطقية للمبدأ القاضي بأن الأجرة تقابل المنفعة وأن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين وكذلك يحق للمستأجر في حالة التعرض المادي الرجوع على المتعرض بالتعويض عما أصابه من ضرر وفقاً لقواعد المسئولية التقصيرية.

(الطعن رقم ١٤١٤ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١٠/١٦)

٢٠) إذا كـــان الثابت من أوراق الدعوى أن علاقة الطاعن بالمطعون ضــده الأول يحكمهـــا عقــد الإيجار المؤرخ ١٩٩٤/٦/٣ فيلتزم المستأجر بأداء الأجرة مقابل تمكين المؤجر له من الانتفاع بالبين وتمســك بأن تعرضا وقع للطاعن عن باقي المطعون ضدهن بأن اســتولين على الحاوية محل النزاع بمناسبة تنفيذهن لحكم صادر لهــن علـــى حائز الأرض ومالكها الظاهر والذي لم يكن الطاعن طـــرفاً فـــيه ولم يعدن إليه الحاوية رغم طلبها كما رفض الطلب المقدم منه لقاضي التنفيذ لاستلامها في ١٩٩٥/٧/١٩ لأن المؤجر لـــم يـــزوده بمســتندات ملكية للحاوية. وتمسك بأن هذا التعرض المـــادي الصادر من المطعون ضدهن عدا الأول حرمة كلية من الانـــتفاع بالعيـــن المؤجرة وهو ما يخوله الحق في الامتناع عن الوفـــاء بالأجرة إعمالاً لنص المادة (٢/٥٧٥) من القانون المدني كما يجيز له طلب التعويض من المتعرضات فإن الحكم المطعون فيه إذ نص بتأييد الحكم الابتدائي الصادر بإلزامه بالأجرة وبرفض دعواه بطلب الحكم على المطعون ضدهن بما عسى أن يحكم عليه به... على سند من أن عدم انتفاع الطاعن بالحاوية يرجع إليه وأنه ليس للمطعون ضده الأول صلة بوجوده في الأرض الفضاء التي تم تنفيذ الحكم المستعجل بتسليمها لباقي المطعون ضدهن وبأنه لا يمكـــن إلزامهـــن بالأجرة لعدم ثبوت انتفاعهن بالحاوية رغم أن انتفاعهـــن بها ليس شرطاً لإلزامهن بالتعويض عن حرمانها منها ودون أن يبيـــن المصـــدر الذي استقى منه القطع بأن سبب عدم

انــتفاع الطاعن يرجع إليه فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبيب.

(الطعن رقم ١٤١٤ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١٠/١٦)

٢١) تعرض المؤجر للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة الذي يجيز لــه طلــب التنفــيذ العينـــي أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع الــتعويض شرطه ألا يستند إلى حق للمؤجرة تقدير كفاية أسباب الفســخ وتحديــد الجانــب المقصود في العقد – واقع – استقلال محكمــة الموضــوع بتقديره شرطه – إقامة قضائها على أسباب سائغة تكفي لحمله.

(الطعن رقم ٣٨٢٩ لسنة ٦٦ ق جلسة ٢٠٠١/١/٣)

* * *

المبحث الثالث

صيانــة العــين المؤجــرة

أولاً : حكم قوانين الإيجار :

في مجال الترميم والصيانة يلاحظ أن الإجراءات المتعلقة بالترميم والصيانة في القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مطولة إذ تبدأ بالمعاينة التـــي تجريها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم للعقار وتقرير ما يلزم في شأنه ويتضمن التقرير تحديد المدة التي يتم فيها التنفيذ وتعرض الـــتقارير علـــى لجـــنة لدراستها وإجراء ما يلزم من معاينات وإصدار القـــرار اللازم في شأنها ويعلن قرار اللجنة إلى ذوي الشأن من الملاك والمســـتأجرين الذيـــن يكـــون لهم الطعن على القرارات الصادرة أمام المحكمـــة المختصة ويأتي دور التنفيذ بعد صدور الحكم وطلب اعتماد التكالـــيف من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ثم زيادة الأجرة بنسبة ٢٠% من التكاليف التي تعتمدها[١] وتلك الإجراءات الطويلة أدت إلـــى امتناع غالبية الملاك على الصرف على أعمال الترميم والصيانة بغـــية التوصـــل إلى إزالة المبنى جميعها نظراً لما يدره ذلك من عائد عليهم في الآونة الأخيرة بعد ارتفاع قيمة أراضي البناء ارتفاعاً كبيراً، والمســـتأجرون هم أيضاً تقاعسوا عن المساهمة في الإصلاح والترميم، وحفاظـــاً من المشرع على المباني والمنشآت وإطالة أعمارها باعتبارها ثـــروة قومية والقيام بما تحتاج إليه من ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها

---

[١] المذكرة الإيضاحية بمشروع القانون لسنة ١٩٨١.

أو للحفـــاظ علـــيها في حالة جيدة، فقد نص في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حـتى ٩ ســبتمبر ١٩٧٧ زيـــادة دورية ثابتة بواقع نسبة نص عليها وخصص نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة. ثم حدد الضـــوابط والمعايير في توزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانـــي وما بها من مصاعد بين الملاك والمستأجرين. فنص في المادة الســـابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والساري المفعول اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ وهو اليوم التالي لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية على أنه اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تزاد في أول يناير من كل سنة أجـــرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ســـنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساســـاً لحســـاب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية.

ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده ويصدر قراراً من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض.

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقاً للنسب الآتية :

أ) ٣٠% عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

ب) ٢٠% عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ من نوفمبر ١٩٦١.

ج) ١٠% عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ من أكتوبر ١٩٧٣.

د) ٥% عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ وحتى سبتمبر سنة ١٩٧٧.

وقد جعل المشرع حكم هذه الزيادة هو ذات حكم الأجرة الأصلية ويترتب على عدم سدادها ذات الآثار التي تترتب على عدم سداد الأجرة الأصلية في مواعيد سدادها وذلك خلال المدة المنصوص عليها وهي خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة. وذلك وفقاً لنص المادة الثامنة من ذات القانون التي تنص على أن تؤدي الزيادة المنصوص عليها في المادة السابعة في ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة.

ونص في المادة التاسعة على أن تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني وما بها من مصاعد على الوجه الآتي :

١) إذا كانت نصف الزيادة المنصوص عليها في المادة (٧) كافية يتم الترميم والصيانة منها.

٢) إذا لم تف هذه الحصيلة أو إذا كان المبنى لا حيتوي على وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع اعبار الترميم والصيانة بحسب الأحوال كما يلي :

أ) بالنسبة للمباني المنشأة حتى ٢٢ مارس ١٩٦٥ تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلي المبنى.

ب) بالنسبة للمباني المنشأة بعد ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين الملاك وشاغلي المبنى.

ج) بالنسبة للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلي المبنى.

وإذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين فيما بينهم يجوز لأي منهم الالتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين المالك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل.

ومع ذلك تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها في المادة (٦٥١) من القانون المدني.

وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالأحكام المنظمة للترميم والصيانة في كل من أحكام القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

أما الأعمال التي لا تسري عليها أحكام الترميم والصيانة والتي يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين المالك والشاغلين.

ومع عدم الإخلال بعلاقة العمال بين المالك وحارس المبنى يوزع

الحد الأدنى المقرر قانوناً لأجر الحارس وفقاً للبنود (أ، ب، ج) من هذه المادة.

وتلغى المادة (٦١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة (١٣) من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون.

وإعمالاً للنص سالف الذكر يستمر العمل بالأحكام المنظمة للترميم والصيانة في كل من أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عدا نص المادة (١٣) منه وكذلك القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد عدا نص المادة (١٣) منه، كما وأنه قد أضاف المصاعد بصريح النص لأعمال الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبنى، ومن ثم فهي تأخذ حكمها بالنسبة لتوزيع أعباء إصلاحها.

أحكام الترميم والصيانة في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

نورد فيما يلي الأحكام الخاصة بالترميم والصيانة الواردة بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في الفصل الثاني من الكتاب الثاني في المواد من (٥٥) إلى (٦٥) مع ملاحظة إلغاء نص المادة (٦١) كما سلف[١] وهي على النحو التالي:

وفقاً لنص المادة (٥٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تسري أحكام هذا الفصل (الخاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة)

---

(١) في تفصيل ذلك – الجديد في القضاء المستعجل – المرجع السابق للمؤلف ص٢١٥ وما بعدها.

علـــى المباني والمنشآت التي يخشى من سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأمـــوال للخطــــر كما تسري على المنشآت المشار إليها إذا كانـــت تحتاج إلى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها في حالـــة جـــيدة وتبيـــن القرارات التي يصدرها وزير الإسكان والتعمير الأعمـــال التي تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها في تطبيق أحكام هذا الفصل.

وقـــد حددت هذه المادة المباني والمنشآت التي يسري عليها القانون وهي التي يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح للخطـــر وكذلك المباني والمنشآت التي تحتاج إلى ترميم وصيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها في حالة جيدة بهدف إطالة عمرها تمشياً مع ما تهدف إليه الدولة في سياسة الإسكان.

وحـــتى تكون أعمال الترميم التي تفرض على الملاك متمشية مع الأهداف العامة للمشروع فقد نصت المادة سالفة الذكر على أن تبين في القـــرارات التي يصدرها وزير الإسكان والتعمير والأعمال التي تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها في تطبيق أحكام القانون.

وقـــد صـــدر قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ونص في المادة (٢٩) مـــنه على أن يعتبر من أعمال الترميم والصيانة تطبيقاً للمادة (٥٥) من القانون المشار إليه الأعمال الآتية :

١) تدعيم وترميم الأساسات المعيبة.

٢) ترمـــيم الشـــروخ بمبانـــي الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة أو

المتفككة منها.

٣) تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.

٤) تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات أو الكوابيل الحاملة لها.

٥) إصـــلاح وترمـــيم التلف في أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذي يؤدي إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات.

٦) إصلاح وترميم التالف من الأرضيات إذا كان هذا التلف من شأنه التأثير على سلامة البناء أو تعريض سكان الأدوار السفلى كلها أو بعضها للخطر.

٧) استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها.

٨) إصلاح أو استبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية التي قد تؤدي إلى حوادث حريق أو إلى تعريض الأرواح للخطر.

٩) إصـــلاح وترمـــيم خزانات وطلمبات المياه والأعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف سواء من المكشوفة أو المدفونة واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.

١٠) أعمال البياض والدهانات التي تستلزمها إعادة الحالة إلى ما كانت عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم والصيانة.

وقـــد افترض المشرع في تلك الأعمال السالفة الذكر أنها ضرورية لحفـــظ العين وصيانتها ونص عليها وحددها حتى تكون أعمال الترميم

والصيانة التي تفرض على المالك متمشية مع الأهداف العامة للقانون وهي ضرورة المحافظة على المباني والمنشآت وإطالة أعمارها باعتبارها ثروة قومية والقيام بما تحتاج إليه من ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها في حالة جيدة.ويلاحظ أن المشرع قد أضاف المصاعد بنص المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وجعلها تأخذ حكم أعمال الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني في خصوص توزيع الأعباء والنفقات بين الملاك والمستأجرين.

وطبقاً لنصوص المواد من (٥٦) إلى (٥٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرر ما يلزم في شأنها محافظة على الأرواح والأموال ويتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وتعرض التقارير على لجنة لدراستها وإجراء ما يلزم من معاينات وإصدار القرار اللازم في شأنها ويعلن قرار اللجنة إلى ذوي الشأن من الملاك والمستأجرين. الذين يكون لهم الطعن على القرارات الصادرة أمام المحكمة المختصة. مع ملاحظة أن المشروع قد ألغى بموجب المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦لسنة ١٩٨١ المادة (٦١) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والخاصة بزيادة الأجرة السنوية بمقدار ٢٠% من قيمة أعمال الترميم والصيانة. وذلك ما حددته المادة التاسعة سالفة الذكر من كيفية تحديد أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني وما بها من مصاعد بين الملاك والمستأجرين.

والخلاصة :

أن تلــك الأعمــال التي رسمها المشرع في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فــي شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة والتي أبقى علــيها فــي القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولم يعدل سوى في توزيع الأعــباء بيــن الملاك والمستأجرين هي التي يجب أن تتبع فإن تقاعس المالك عن تنفيذها كان للجهة الإدارية أو للمستأجر القيام بها نيابة عنه. على ما سوف يأتي تفصيلاً في حينه طالما كانت الأعمال المطلوبة هي مــا تندرج تحت الأعمال المنصوص عليها في المادة (٢٩) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والسالف ذكرها. وعلى ذلك فإنه لا يجــوز الالــتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة مباشرة بطلب إثبات حالــة العقــار كبديل لأعمال تلك اللجنة المنصوص عليها في القانون ويتعين عليه القضاء بعدم اختصاصه نوعياً بنظر الدعوى نظراً لأن تلك القواعــد آمــرة وتلك اللجنة يحيط بها وبأعمالها ضمانات واعتبارات إرتآها المشرع.

أمــا الأعمــال التي لا يسري عليها أحكام الترميم والصيانة والتي يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين (المادة ٥/٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

وعــند عــدم الاتفــاق تسري القاعدة العامة التي تحكم اختصاص قاضــي الأمور المستعجلة والمنصوص عليها في المادة (٤٥) مرافعات وهي ضرورة توافر شرطي الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق. إذا

كان المطلوب مجرد إجراء تحفظي لحين الفصل في أصل الحق موضوعياً.

توزيع أعباء الترميم والصيانة :

الأصل وفقاً لنص المادة (٢/٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هو أن يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم. ويلاحظ هنا أن المشرع قد استعمل لفظ (الشاغلين) ولم يستعمل لفظ (المستأجرين) واللفظ الأول أوسع مدلولاً من الثاني ومن ثم يكون ملتزماً بالمساهمة في أعباء الترميم كل من يشغل العين بأي صفة كانت. وبداهة أن ذلك الاتفاق يتم بالاسترشاد بالمبادئ والضوابط التي حددتها المادة سالفة الذكر في فقرتها الأولى بالنسبة لتوزيع الأعباء، إلا أن ذلك ليس واجباً بالضرورة فطالما تم الاتفاق بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم فهذا الاتفاق يسري ويعمل به حتى ولو كان مخالفاً للتوزيع المنصوص عليه بالفقرة الأولى وذلك باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين، ويشترط لذلك اتفاق الجميع، أما إذا نازع أحدهم سواء كان من الملاك أو الشاغلين جاز له الالتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل. ويقوم قاضي الأمور المستعجلة في هذه الحالة بتوزيع تكاليف الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني وما بها من مصاعد وفقاً للنسب المنصوص عليها بالفقرة الأولى من المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وله في ذلك الاستعانة بخبير عند الضرورة. وبداهة أن ذلك لا يثار إلا إذا كانت حصيلة

نصــف الــزيادة المنصـــوص عليها في المادة (٧) غير كافية لأعمال الترمــيم والصــيانة بالعيــن وما بها من مصاعد أو إذا كان المبنى لا يحتوي على وحدات سكنية.

التزام الملاك بأعباء الترميم والصيانة خلال السنوات العشرة التالية لاستلام العين :

نصــت المادة (٣/٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه:

"ومع ذلك تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال العشــر سنوات المنصوص عليها في المادة (٦٥١) من القانون المدني" وتــنص المادة (٦٥١) من القانون المدني سالفة الذكر على أن: "يضمن المهــندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدوه من مباني أو أقاموه من منشآت ثابتة أخــرى وذلك ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها. أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة ما لم يكن المتعاقدان في هذه الحالة قد أراد أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات، ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت مــن عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسليم العمل".

ولا تســري هــذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع علــى المقاوليــن مــن الباطن، ومن ثم يضمن المهندسون المعماريون والمقــاولون ما يحدث في خلال العشر سنوات من تهدم فيما شيدوه من مــبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى، سواء لحق الهدم كل الأرض ذاتهــا أو كــان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة ما لم يكن قد

أراد المتعاقدان أن تبقى مدة أقل من عشر سنين، وتبدأ مدة العشر سنين من وقت تمام العمل وتسلمه والمصعد وهو يرتفع ويهبط يعتبر في حكم الثابت في مكانه لأنه لا يتعدى دائرة محدودة في تحركه ومن ثم يعد من المنشآت الثابتة إذ هو في طبيعته منقول غير ثابت[١] ولكي يتحقق ضمان المهندس المعماري والمقاول وفقاً للنص سالف الذكر فإنه يجب أن يكون هناك عقد مقاولة محله منشآت ثابتة والدائن فيه بالضمان هو رب العمل أي المالك[٢].

وخلاصة ذلك أنه لا توجد علاقة بين مستأجر العين والمهندس المعماري أو المقاول وإن جاز لدائني المالك أن يرفعوا دعوى مباشرة باسمه للمطالبة بالضمان. ومدة ذلك الضمان عشر سنوات تبدأ من وقت تسليم العمل. وطالما أن للمالك حق الرجوع بالضمان على المهندس المعماري والمقاول متضامنين عما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدوه من مباني أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى. فقد رأى المشرع أن تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق المالك وذلك إذا حدثت خلال العشر سنوات التالية لتمام العمل وتسلمه سواء كان عقار أو أي منشاة ثابتة أخرى في إتمام العمل ومن جهة أخرى لحث المالك على استعمال حقه في الضمان عند حدوث أي خلل في تلك المدة. حيث أن العرف لم يجري على تهدم البناء كلياً أو جزئياً خلال العشر سنوات لإتمامه. ونرى أن تلك المدة تسري أيضاً على تكاليف

---

(١) الوسيط للسنهوري – الجزء السابع – المجلد الأول ص ١٠٧ هامش.

(٢) وتسقط دعاوى الضمان المتقدمة بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب (م ٦٥٤).

إصــــلاح المصاعد وذلك لصراحة نص المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لســـنة ١٩٨١ السالفة الذكر والتي نصت على كيفية توزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني وما بها من مصاعد، ومن ثم وإعمالاً لما سلف تكون أعباء صيانة المصاعد على عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات التالية لتمام تركيبه واستلامه.

من أحكام محكمة النقض :

اختلاف حكم تكاليف الصيانة عن الأجرة من حيث الآثار :

١) المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص التشريعي ولو كان متعلقاً بالنظام العام لا يسري إلا على نفاذه من وقائع وما تم في ظله من آثار ولو كانت نتيجة لعلاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه إذ تخضع هـــذه الآثـــار لأحكام القانون الجديد تغليباً لاعتبارات النظام العام التـــي دعـــت إلى إصداره. لما كان ذلك، فإن ما تقضي به المادة التاســـعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن إيجار الأماكن بخصوص توزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني مـــن الملاك وشاغلي المبنى بالنسب المحددة حسب تاريخ إنشاء المبـــنى وهـــو نـــص مستحدث لم يكن له مثيل في قوانين إيجار الأماكـــن الســـابقة عليه، لا تسري أحكامه إلا اعتباراً من تاريخ العمـــل بالقانون المذكور في ١٩٨١/٧/٣١، ولما كانت التكاليف التـــي لـــم يلـــتزم بها المستأجر وفقاً لهذا النص اعتباراً من هذا التاريخ لا تدخل ضمن القيمة الإيجارية المحددة للعين المؤجرة بل تعـــد الـــتزاماً مســـتقلاً عن التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة في

المواعيد المقررة قانوناً. فلا يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار ذلك أن المشرع لو أراد أن يسوي بين أثر تخلف المستأجر بالوفاء بكل من هذين الالتزامين لما أعوزه النص على ذلك نحو ما نص عليه صراحة في المادتين (١٤، ٣٤) من قانون إيجار الأماكن القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه يترتب على عدم وفاء المستأجر بالضرائب العقارية والرسوم المستحقة وقيمة استهلاك المياه ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار.

(الطعن رقم ٢٠٠ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/١٢/٣١)

٢) مؤدى ما تضمنته المادة (٢٩) من قرار وزير الإسكان رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من بيان لأعمال الترميم والصيانة المشار إليها في المادة (٥٥) من هذا القانون وخلو هذا البيان من أعمال توصيل الصرف الصحي للعقار أن هذه الأعمال لا تسري عليها أحكام الترميم والصيانة المنصوص عليها في الفصل الثاني من الباب الثاني من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولا يستحق المؤجر الذي يقوم بها الزيادة في الأجرة المنصوص عليها في المادة (٦١) من هذا القانون إلا أن المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد تركت الأمر لاتفاق الملاك والشاغلين بالنسبة للأعمال التي لا تسري عليها أحكام الترميم والصيانة والتي يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها ومن ثم وعملاً بالأصل المقرر في المادة (٥٦٧) من القانون المدني فإن أعمال

الصرف للعين المؤجرة يلتزم بها المؤجر باعتبارها ملحقة بالترميمات الضـــرورية اللازمة لجعل العين صالحة للانتفاع بها في الغرض المؤجرة من أجله ما لم يكن هناك اتفاق على خلاف هذا الأصل.

(الطعن رقم ١٢٤٦ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٠/٣/١٥)

٣) المقـــرر فـــي قضاء هذه المحكمة أنه وإن استحدث المشرع في المـــادة التاســـعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن إيجار الأماكـــن حكمـــاً يقضي بتوزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني والتي يدخل من ضمنها مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحي بين المالك وشاغلي المبنى وفقاً للنسب المحددة بهـــذه المادة إلا أن التكاليف التي يلتزم بها المستأجر تطبيقاً لهذا النص لا تدخل ضمن القيمة الإيجارية المحددة للعين المؤجرة بل تعـــد إلـــتزاماً مســـتقلاً عن التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة في المواعـــيد المقـــررة قانوناً فلا يترتب على التأخير في سدادها ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار ذلك أن المشرع لو أراد أن يسوي بين أثر تخلف المستأجر عن الوفاء بكل من هذين الالتزاميـــن لمـــا أعوزه النص على ذلك على نحو ما نص عليه صراحة في المادتين (١٤، ٣٧) من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لســـنة ١٩٧٧ من أنه يترتب على عدم وفاء المستأجر بالضرائب العقاريـــة والرسوم المستحقة وقيمة استهلاك المياه ما يترتب على التأخـــير فـــي ســـداد الأجـــرة من آثار لما كان ذلك وكان الحكم المطعـــون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع على سند

من تخلف الطاعنة عن الوفاء بقيمة استهلاك المياه وإزالة مخلفات الصرف الصحي المتفق عليها بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٢/٣/١ رغم أن الطاعنة لا تلتزم إلا بقيمة ما يخص العين المؤجرة لها من استهلاك فعلي للمياه – على نحو ما سبق – وهو ما لم يقدم المطعون ضده الدليل عليه. وعلى الرغم من أنه لا يجوز للمؤجر طلب الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بقيمة إزالة مخلفات الصرف الصحي فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٤١٠٦ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٢/٦/١٧)[١]

٤) مفاد المواد (٥٥، ٥٦، ٥٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر أن المشرع أناط بالجهة الإدارية المختصة معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقدر ما يلزم إتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلي أو الجزئي أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أو التدعيم ما يحقق سلامتها والحفاظ عليها في حالة جيدة وتختص اللجان المنصوص عليها في المادة (٥٧) من القانون المذكور بدراسة تلك التقارير المقدمة من الجهات الإدارية المختصة بشئون التنظيم فيما يتعلق بتلك المباني وإجراءات المعاينات على الطبيعة وإصدار قرارات إدارية بشأنها ولا يعد التقرير من الجهة الإدارية

---

[١] هذه الأحكام مشار إليها في مؤلف المستشار / محمد خيري أبو الليل – مجموعة القواعد التي قررتها محكمة النقض في تطبيق قوانين الإيجار والمباني – الجزء الثاني ١٩٩٣ ص ٤٢٢ وما بعدها.

نهائياً إلا بعد عرضه على لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والتي تصدر قرارات نهائية في هذا الشأن وهي اللجان المنصوص عليها في المادة (٥٧) آنفة الذكر وهو القرار الذي يخول لذوي الشأن الطعن عليه في المواعيد القانونية عملاً بالمادة (٥٩) من القانون المشار إليه أما غير ذلك من القرارات فهو ملزم ولا يجوز الطعن عليه.

(الطعن رقم ٤٨٦٦ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٥/٤/٢٠)

٥) عدم تنفيذ المالك والجهة الإدارية للقرار أو الحكم الصادر بتدعيم العقار – أثره – للمستأجر القيام بتنفيذه دون حاجة لموافقة المالك واستيفاء ما أنفقه خصماً من مستحقات الأخير لديه (م ٦٠) ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ شرطه أن تكون هذه الترميمات مستعجلة وضرورية.

(الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٥/١/٥)

٦) معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقدير حالتها منوط بالجهة الإدارية قراراتها بالهدم كلياً أو جزئياً – مناطه – أن تكون المباني والمنشآت بحالة يخشى منها سقوطها أو سقوط جزء منها.

(الطعن رقم ٣٧٤٥ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٤/٦/٢٢)

٧) امتناع ذوي الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائي في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة أو حكم للمحكمة الصادر في شأنه أثره – حق الجهة الإدارية في تنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتعرض الأخير للعقوبة المقررة بالمادة (٧٩) ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٦١٢ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٣/٤/١٤)

٨) حق المستأجر في خصم ما أنفقه على الترميمات المستعجلة وشرطه:

المقـــرر أنه مع قيام القانون الخاص لا يرجع إلى أحكام القواعد العامـــة إلا فيما فات القانون الخاص من الأحكام ولا يجوز إهدار القـــانون الخاص بذريعة إعمال قاعدة عامة لما في ذلك من منافاة صـــريحة للغرض الذي وضع من أجله القانون الخاص. لما كان ذلـــك، وكان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تنظيم العلاقة بيـــن المالك والمستأجر قد وضع قواعد خاصة في الفصل الثاني مـــن الـــباب الثانـــي فـــي شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصـــيانة فإنهـــا تكـــون هي القواعد العامة الواردة في القانون المدنـــي. إذ نصت المادة (٥٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشـــار إلـــيه علـــى أنه (تسري) أحكام هذا الفصل على المباني والمنشـــآت التـــي يخشـــى من سقوطها أو سقوط جزء منها. كما تســـري على المنشآت المشار إليها إذا كانت تحتاج إلى ترميم أو صـــيانة لتأميـــن سلامتها وللحفاظ عليها في حالة جيدة، وقد أناط المشرع في المادة (٥٧) من القانون المذكور مهمة دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وإصدار قرار فـــيها باللجنة المشكلة لهذا الغرض وأباحت المادة (٥٩) منه لكل مـــن ذوي الشـــأن الطعن في هذا القرار أمام المحكمة الابتدائية وأوجبـــت المـــادة (٦٠) مـــن القانون المذكور على ذوي الشأن المـــبادرة إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة في شأن المنشـــأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وأجازت للمستأجر أن

يجــري الأعمــال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك وأن يستوفي ما أنفقه خصماً من مستحقات المالك لديه. لما كــان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع ببراءة ذمــته من الأجرة المطالب بها. مخل دعوى الإخلاء – على سند مــن أنــه قام بإجراء ترميمات مستعجلة وضرورية بسقف العين المؤجرة تنفيذاً لقرار لجنة المنشات الآيلة لسقوط رقم ١٦٦ لسنة ١٩٧٨ الذي تقاعست المطعون ضدها عن تنفيذه وأن الترميمات تجــاوزت تكاليفها قيمة الأجرة المطالب بها. إذ بلغت ١٩٤ جنيهاً علــى ما نحو ما ثبت بتقرير الخبير وكان لا يحول دون الطاعن والتمســك بدفاعــه المــتقدم أنه لم يحصل على إذن من القضاء المســتعجل في إجراء الترميمات طالما أن الأمر أصبح مطروحاً على المحكمة التي تنظر موضوع النزاع بعد أن ندبت خبيراً في الدعــوى لتحقــيقه وقدم تقريره متضمناً النتيجة التي انتهى إليها وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء الطاعن من عين النزاع على سند من عدم أحقيته في خصم ما أنفقه من مبالغ نظير قــيامه بالترميمات اللازمة للعين المؤجرة وذلك لعدم قيامه بإنذار المطعون ضدها رسمياً على يد محضر بتنفيذ الترميمات المطلوبة وفقــاً لنص المادة (٥٦٨) من القانون المدني وحجب نفسه بذلك عــن بحث دفاعه وفقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٧ المشــار إليه باعتباره القانون الواجب التطبيق على واقعة

الـــنزاع فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٧٠٤ لسنة ٥٦ ق – جلسة ٤/٦/١٩٨٧)

٩) تقاضي أجرة الصيانة في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧: مفاد نص المواد (٥٥، ٥٦، ٥٧، ٥٨، ٥٩، ٦٠، ٦١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى – أن المشرع أناط بالجهة الإدارية المختصة معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقدير مـــا يلـــزم إتخـــاذه للمحافظة على الأرواح والأموال لترميمها أو صـــيانتها لجعلهـــا صالحة للغرض المخصصة من أجله إذا كان الترميم أو الصيانة يحققان ذلك وتختص اللجان المنصوص عليها فيه بدراسة التقارير المقدمة من الجهات الإدارية المختصة سالفة الذكر، وإجراء المعاينات على الطبيعة وإصدار قرارات في شأنها وتعلـــن لذوي الشأن عن الملك وشاغل العقار وأصحاب الحقوق وأبـــاح المشـــرع لكـــل مـــن ذوي الشأن أن يطعن في القرارات الصـــادرة مـــن اللجـــان المذكورة في ميعاد معين أمام المحكمة المنصـــوص علـــيها فـــي المادة (١٨) من القانون وهي المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار.

وقد أوجبت المادة (٣٣) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر بالقرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ على المالك إخطار الجهـــة الإداريـــة المختصة بشئون التنظيم بموعد البدء في تنفيذ أعمـــال الترمـــيم والصيانة وذلك لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ

والهدف من ذلك منعاً من إلحاق الضرر بالأشخاص والأموال ولتقدير تكاليف التقدير ترميماً سليماً كما أوجبت عليه فور إتمام أعمال الترميم أو الصيانة إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بطلب اعتماد المبالغ التي أنفقها. وعلى تلك الجهة البت في الطلب بإخطار كل من المالك والمستأجرين بقرار في هذا الشأن خلال ثلاثة أسابيع. وبمجرد إبلاغ ذوي الشأن بقرار اللجنة يكون من حق المالك تقاضي الأجرة اعتباراً من أول الشهر التالي لإتمام الأعمال على أساس الأجرة السنوية بواقع ٢٠% من قيمة أعمال الترميم والصيانة لما مفاده أن إجراءات المطالبة بقيمة التكاليف التي أنفقها المالك لصيانة عقاره والتي تضاف إلى الأجرة الشهرية – سالفة البيان – قد جاءت استثناء من القواعد العامة في رفع الدعوى وأن طريق المطالبة بها إنما هو طريق حتمي واجب الاتباع ذلك أنه طالما تقرر نظام استثناء من الأصل يتعين الالتجاء إليه أياً كانت الجهة التي تتولى الفصل فيه، ومن ثم فإن سلطة المحكمة الابتدائية تقتصر عند حد الطعن في القرارات التي تصدرها اللجان المنصوص عليها في المادة (٥٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فهي جهة طعن وليست جهة تقدير ابتداء. لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بعدم قبول الدعوى استناداً إلى تنكب الطاعن الطريق الذي نص عليه المشرع في الفصل الثاني من الباب الثاني من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمطالبة بقيمة التكاليف التي أنفقها على

صيانة عقاره، سالفة البيان، وإقامته الدعوى مباشرة أمام القضاء للمطالبة بقيمة تلك التكاليف فإنه يكون قد التزم صحيح القانون.

(الطعن رقم ٥٠٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٤/٤/١٨)

١٠) القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المواد (١٨، ٢٠) قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة والهدم تخضع للقواعد العامة في قانون المرافعات المقررة بشأن طرق الطعن في الأحكام - جواز الطعن فيه بطريق النقض.

(الطعن رقم ٩٦٥ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٩٢/٣/٢٢)

١١) إن النص في المادة (٣/٥٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن (وتفصل المحكمة على وجه السرعة إما برفض الطعن أو قبوله وإعادة النظر في القرار المطعون عليه. وعليها في حالة الحكم بالهدم الكلي أو الجزئي أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلاً لتنفيذ حكمها). يدل على أن المشرع أوجب في الفقرة الثالثة من المادة سالفة الذكر على المحكمة في حالة الحكم بالهدم الكلي أو الجزئي أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلاً لتنفيذ حكمها ورتب في المادة (٦٠) من ذات القانون على انتهاء الأجل الذي حددته المحكمة دون قيام أولي الشأن بتنفيذه نشوء حق الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في القيام بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصيل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريقا لحجز الإداري. كما رتب للمستأجر إذا تأخر كل من ذوي الشأن والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بالتنفيذ حق الحصول على

إذن من القضاء المستعجل في أن يجري الأعمال المقررة إذا رأى أن صالحه يقتضي إجراءها دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك وأن يستوفي ما أنفقه خصماً من مستحقات المالك لديه، لما كان ذلك، وكان الحكم قد قضى بتعديل القرار المطعون فيه إلى هدم العقار كله حتى سطح الأرض وأغفل تحديد مهلة لتنفيذ الهدم المقضي به فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي الأسباب.

(الطعن رقم ١٢٧ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٩٠/٤/١٢)

١٢) نص المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بخصوص توزيع أعباء الترميم والصيانة بين المالك وشاغلي المبنى سريان كله اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ عدم سداد المستأجر لهذه التكاليف لا يترتب عليه الإخلاء.

(الطعن رقم ١٦٩ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٣/١٨)

ثانياً : حكم القواعد العامة الواردة في القانون المدني بالنسبة للصيانة :

١- النصوص القانونية

المادة (٥٦٧)

١) على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات (التأجيرية).

٢) وعليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه.

٣) ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه إذا قدر جزافاً فإذا كان تقديره (بالعداد) كانت على المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر.

٤) كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره.

المادة (٥٦٨)

١) إذا تأخر المؤجر بعد إعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة المادة السابقة جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه في استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة.

٢) ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراءات الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة. مما يستلزم به المؤجر سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك إذا لم يقم المؤجر بعد إنذاره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب، على أن يستوفي المستأجر ما أنفقه خصماً من الأجرة.

المادة (٥٦٩)

١) إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً انفسخ العقد من تلقاء نفسه.

٢) أما إذا كان هلاك العين جزئياً أو أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً أو لم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك فيجوز له إذا

لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطب تبعاً للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقاً لأحكام المادة السابقة.

٣) ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه.

المادة (٥٧٠)

١) لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة.

٢) ومع ذلك إذا بقى المستأجر في العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ.

٢- الشرح :

يجعل المشرع إعمالاً لنص المادة (٥٦٧) من القانون المدني التزام المؤجر إيجابياً فهو ملزم بتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها صالحة للانتفاع. ويترتب على التزام المؤجر بتعهد العين بالصيانة أنه ملزم بأن يقوم بجميع الترميمات الضرورية عدا الترميمات التأجيرية فهي على المستأجر. ويلاحظ أن المقصود

بالترمـيمات الضـرورية هنا الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعيـن المؤجـرة لا الترمـيمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهـلاك وقد أوردت المادة (٥٦٧) أمثلة لهذه الترميمات فذكرت بياض الغرض وتجصيص الأسطح ونزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه ويلحق بالترميمات الضرورية تكاليف العين المؤجرة.

فهي على المؤجر كالضرائب وثمن المياه إذا قدر جزافاً إذ يستطيع المؤجـر أن يقدر مبلغ التزامه إذا ما قدر ثمن المياه بالعداد فيكون ذلك على المستأجر ويدفع بقدر ما استهلك وثمن الكهرباء والغاز (ويكون عادة بـالعداد) على المستأجر ويلاحظ أن هذه الأحكام ليست من النظام العام فيمكن الاتفاق على ما يخالفها وإذا كان هناك عرف مخالف اتبع[١].

أمـا بالنسبة للمادة (٥٦٨) فقد نصت على جزاء الإخلال بالالتزام السـابق مـع المؤجـر وهي ليست إلا تطبيقاً للقواعد العامة فإذا تأخر المؤجر بعد إعذاره عن القيام بالترميمات الضرورية أو القيام بما تقدر من الالتزامات جاز للمستأجر إذا لم يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة متى كـان هناك محل لذلك أن يطلب التنفيذ بل أن يقم هو نفسه بهذا التنفيذ على أن يخصم من الأجرة ما أنفقته. بعد أن يطلب ترخيصاً من القضاء في ذلك. ويعضض طلب هذا الترخيص بالشروط الآتية :

أ) إذا كانـت الترمـيمات بسيطة أو كانت مستعجلة ولو كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع وبالأولى إذا طرأ.

---

(١) مذكرة المشروع التمهيدي – مجموعة الأعمال التحضيرية – الجزء الرابع ص ٤٩٥.

ب) إن يعذر المستأجر المؤجر في أن يقوم بها.

ج) ألا يقوم بهذا المؤجر بعد الإعذار في الميعاد المناسب الذي يحدده المستأجر وللمؤجر أن يتظلم إلى القضاء من هذا التحديد.

وأما بالنسبة للمادة (٥٦٩) من القانون المدني سالفة الذكر فإن العين قـد تهلـك هلاكاً كلياً سواء كان ذلك من جراء عدم القيام بالترميمات اللازمـة لحفظ العين أو بخطأ من المؤجر أو المستأجر أو بقوة قاصرة وفي كل هذه الأحوال ينفسخ العقد من تلقاء نفسه إنعدام المحل وإذا كان المسـتأجر هو الذي صدر منه الخطأ كان مسئولاً عن التعويض أما في الأحـوال الأخـرى فالعين تهلك مع المؤجر، أما إذا نقص هذا الانتفاع نقصـاً كبيراً ولم يكن ذلك بخطأ المستأجر فإن له أن يطلب من المؤجر أن يعيد العين إلى أصلها طبقاً لما تقدم من الأحكام إذ المؤجر ملزم أن يـتعهد العين بالصيانة وللمستأجر أن يقوم هو نفسه بالترميمات اللازمة بعـد ترخـيص مـن القضاء أو دون ترخيص وفقاً لما سبق بيانه كما يسـتطيع المطالبة بإنقاص الأجرة بالقدر الذي حرم به من الانتفاع بل ويجوز له طلب الفسخ إذا كان هناك محل لذلك وله طلب التعويض في جمـيع الأحوال إلا إذا كان الهلاك أو التلف لا يد للمؤجر فيه وليس في كل هذا إلا تطبيق للقواعد العامة.

وأخـيراً فإنـه وعملاً بنص المادة (٥٧٠) من القانون المدني فإن هـناك نـوع آخـر من الترميمات وهي اللازمة لا للانتفاع بالعين بل لحفظهـا مـن الهلاك وهذه تكون على المؤجر بل هي أيضاً من حقه بمعنى أنه لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها بدعوى أن ذلك يخل

مـــن انتفاعه بالعين. فحفظ العين من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر بها فإذا ترتب على القيام بهذه الترميمات إخلال الانتفاع جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بل له أن يطلب الفسخ إلا إذا بقي في العين إلى أن تتم الترميمات فلا يجوز له عند ذلك إلا إنقاص الأجرة.

من أحكام محكمة النقض :

١) إن المـــادة (١/٥٦٧) مـــن القـــانون المدني قد نصت على التزام المؤجــر في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية اللازمة لانـــتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وقد أوردت الفقرة الثانية منها أمثلة هذه الترميمات من بينها نزح الآبار والمراحيض ومصارف المـــياه وكـــان البين من الحكم المطعون فيه ومن الحكم الابتدائي الـــذي أحـــال إلـــى أسبابه أنه وإن كان قد خلص إلى أن صيانة ماسورة تصريف المياه الخاصة بالشقة التي تعلو شقة الطاعن تعد مـــن الترميمات الضرورية التي تقع على عاتق المؤجر المطعون ضـــده إلا أنه انتهى في الدعامة الثانية التي أقام عليها قضاءه إلى أن تلف مواسير الصرف المذكورة وما ترتب على ذلك من تساقط المـــياه ووجود رشح بسقف وجدران شقة الطاعن لا يرتب ركن الخطأ في حق المطعون ضده. وإذا كان الإهمال في القيام بواجب صـــيانة هذه المواسير وحصول رشح منها إلى شقة الطاعن يعد إخـــلالاً بالالتزام القانوني الذي تفرضه المادة (٥٦٧) من القانون المدنـــي على المطعون ضده وأن هذا الإخلال يتوافر به عنصر الخطأ التقصيري تجاه الطاعن الذي لم يكن طرفاً في العقد المبرم

بيـــن المطعـــون ضـــده وبيـــن مؤجر الشقة العلوية التي حصل بمواســـيرها الـــتلف. فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون. ولما كان الدعامتين اللتين أقامـــا عليهما الحكم المطعون فيه قضائه - وعلى ما سلف بيانه بالـــرد علـــى ســـبب الطعـــن - معيبة بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب فإنه يتعين نقضه.

(الطعن رقم ٥٢٥ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩١/١/٣١)

٢) إن أوجبـــت المادة (٥٦٧) من التقنين المدني على أن المؤجر أن يـــتعهد العين بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بالترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية إلا أنهـــا نصت في فقرتها الرابعة على جواز تعديل هذا الالتزام باتفاق خاص بقولها (كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره) مما مفاده أن أحكـــام المادة (٥٦٧) المذكورة ليست من النظام العام ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ استند في قضائه إلى ما نص عليه بعقد الإيجـــار من أن استعمال الطاعنين المستأجرين للمصعد من قبيل التســـامح ولا يترتب لهما حقا في ذمة المؤجر فإنه لا يكون قد خالف القانون إذ أن هذا الشرط لا مخالفة فيه للقانون أو النظام العام.

(الطعن رقم ١٤٤ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٧/٦/١٥)

٣) لمـــا كان يبين من الحكم المطعون فيه ومن الحكم الابتدائي الذي أحال إلى أسبابه أنه أقام قضائه بثبوت الخطأ التقصيري في جانب الشركة الطاعنة على أنها قد أخطأت لإهمالها في تنظيف ماسورة

تصـــريف المـــياه الخاصة بالشقة التي تعلو محل المطعون ضده حـــتى تراكمـــت بها الأقذار فإنسدت الماسورة وطفحت المياه في الشـــقة المذكورة ورشحت من السقف مما أدى إلى تلف الأسلاك الكهربائـــية الممـــتدة بمحل المطعون ضده وحصول الحريق وأن الطاعنة بذلك قد أخلت بالالتزام القانوني الذي تفرضه عليها المادة (٥٦٧) من القانون المدني باعتبار أن إصلاح هذه الماسورة يعتبر من الترميمات الضرورية التي تقع على عاتقها تجاه مستأجر تلك الشـــقة وأن هذا الإخلال يتوافر به عنصر الخطأ التقصيري تجاه المطعـــون ضـــده لأنه لم يكن طرفا في العقد المبرم بين الشركة وبيـــن مســـتأجر الشـــقة المذكورة. وهذا الذي أقام الحكم قضاءه صحيح في القانون ذلك أن المادة (١/٥٦٧) من القانون المدني قد نصـــت علـــى التزام المؤجر في أثناء الإجارة بجميع الالتزامات الضرورية اللازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وقد أوردت الفقـــرة الثانـــية مـــنها أمثلة لهذه الترميمات من بينها نزح الآبار والمراحـــيض ومصارف المياه، ولما كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الشركة الطاعنة مسئولة عن صيانة ماسورة تصريف المياه الخاصـــة بالشقة التي تعلو محل المطعون ضده تأسيساً على أنها تعتـــبر مصـــارف المياه التي جعلت المادة (٥٦٧) مدني الالتزام بصـــيانتها من الترميمات الضرورية التي تقع على عاتق المؤجر فإنه لا يكون قد خالف القانون. ولا يغير من هذا النظر ما تتحدى بـــه الشـــركة الطاعـــنة مـــن أن عقد الإيجار المبرم بينها وبين

المطعون ضده تضمن نصاً باعتبار إصلاح الأدوات الصحية من الترميمات الخاصة التي يلتزم بها المستأجر ذلك أن هذا النص لا ينطبق إلا بالنسبة للأدوات الصحية الموجودة في محل المطعون ضده فلا يتعداها إلى ماسورة تصريف المياه الخاصة بالشقة التي تعلو هذا المحل والتي يستأجرها مستأجر آخر بعقد مستقل.

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦)

٤) مسئولية المؤجر قبل المستأجر في صيانة العين المؤجرة وإجراء ما يلزم لحفظها هي - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مسئولية عقدية يسري عليها أحكام العقد وما هو مقرر في القانون بشأنه.

(الطعن رقم ٢٩، ٣١ لسنة ٣٨ ق - جلسة ١٩٧٣/٦/١٢)

٥) إذا كان الواقع في الدعوى أن النزاع - في دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة - مرده إلى الترميمات التي أجراها الطاعنان بوصفهما مستأجرين وأنهما يطالبان بخصمهما من الأجرة استناداً إلى ما قررته الفقرة الثانية من المادة (٥٦٨) من القانون المدني والتي تخول لهما إجراء الترميمات المستعجلة أو البسيطة مما يلزم به المؤجر وأن يستوفيا ما أنفقاه فيها دون ترخيص من القضاء خصماً من الأجرة وإلى أن قرر مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ١٩٥٦/٣/٢١ بشأن ترميم الأماكن المستأجرة لأغراض التعليم حمل الملاك من نفقات هذا الترميم ما يوازي ٢٠% فقط من قيمة الإيجار السنوي على أن تضاف إلى ميزانية الوزارة

باقــي التكالــيف. وكانت المادة (٥٦٨) آنفة الذكر تشترط لإعفاء المستأجر من طلب الترخيص السابقة أن يخطر المستأجر المؤجر أن يقوم بالترميم وألا يقوم به المؤجر بعد إعذاره في وقت مناسب يحدده المستأجر وكانت الأوراق خلواً مما يفيد هذا الإعذار كما لم يدع الطاعنان قيامهما به. فإنه لا يجوز للمستأجر أن يستقطع من الأجرة شيئاً في مقابل مصروفات يكون قد أنفقها في إصلاح العين ولو كان الإنفاق على ترميمات مستعجلة مما تخوله المادة المشار إليها إجراءه دون حاجة إلى ترخيص من القضاء طالما أنه قام بها دون إعذار المؤجر بإجرائها في وقت مناسب.

(الطعن رقم ٦٢٧ لسنة ٤٣ ق – جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

٦) للمســتأجر الحق في الخصم من الأجرة عن مدة الإجارة اللاحقة للحكــم النهائي بأحقيته من إنقاص الأجرة خلال مدة معينة مقابل حــرمانه مــن الانــتفاع بالمصعد متى ثبت استمرار المؤجر في الإخلال بالتزامه.

(الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٤٠ ق – جلسة ١٩٧٦/٣/٩)

٧) مــا نصت عليه المادة (٥٦٨) من القانون المدني من وجوب قيام المســتأجر بإعذار المؤجر للقيام بإجراء الترميمات الضرورية لا يسري على أحوال المسئولية التقصيرية.

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٣٤ ق – جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦)

٨) إذا تأخر المؤجر بعد إعذاره عن القيام بتنفيذ التزامه بصيانة العين المؤجــرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها أو أخل بما عليه من

واجـــب القيام في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية فإن المســـتأجر وفقاً للمادة (٥٦٨) من القانون المدني أن يحصل على ترخـــيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة. وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد رخص للمطعـــون عليه في إقامة دورة المياه التي كانت بالعين المؤجرة وهدمـــت قد استند إلى المادتين (٥٦٧، ٥٦٨) من القانون المدني فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً.

(الطعن رقم ١٩ لسنة ٢١ ق – جلسة ١٩٥٢/٦/١٢)

٩) مفاد نص المادة (٥٦٩/٢) من القانون المدني أن العلاقة الإيجارية لا تنتهـــي لمجـــرد هلاك العين المؤجرة هلاكاً جزئياً وإنما يكون للمســـتأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع أو فســـخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر بأن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية.

(الطعن رقم ١٤٠٢ لسنة ٤٨ ق – جلسة ١٩٨٢/١١/٢١)

١٠) التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة وحفظها – أساسه المسئولية العقدية.

(الطعن رقم ١٤٤٤ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٧)

١١) مؤدى النص في المادة (٥٦٩) من القانون المدني أنه متى هلكت العين المؤجرة أصبح تنفيذ عقد الإيجار مستحيلاً فينفسخ العقد من

تلقاء نفسه وبحكم القانون. وذلك سواء أكان الهلاك الكلي – وعلى ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني – بخطأ المؤجر أو بخطأ المستأجر أو بقوة قاهرة.

(الطعن رقم ١٧٠٥ لسنة ٤٩ ق – جلسة ١٩٨٥/٣/١١)

١٢) هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أياً كان سببه – أثره – انفساخ عقد الإيجار (م ١/٥٦٨ مدني) عدم التزام المؤجر بإعادة العين إلى أصلها أو إبرام عقد إيجار مع المستأجر في المبنى الجديد.

(الطعن رقم ١١٤٥ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٨٩/٧/١٩)

في الإصلاحات والتحسينات :

١٣) تمسك الطاعن بقيامه بإجراء التعديلات بالعين المؤجرة من ماله مما لا يستحق معه زيادة إضافية في الأجرة مقابل هذه التعديلات وأن تقرير الخبير الذي عول عليه الحكم الابتدائي في قضائه بالإخلاء لم يبين كيفية احتساب هذه الزيادة – دفاع جوهري – قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي دون أن يواجه هذا الدفاع – قصور.

(الطعن رقم ٢٣٤٠٨ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٧/١١/٢٦)

١٤) التغييرات التي من شأنها اعتبار العين المؤجرة في حكم المنشأة حديثا شرطها أن يكون المؤجر هو الذي أجراها.

(الطعن رقم ٣٤٠٨ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٧/١١/٢٦)

* * *

المبحث الرابع

التزام المالك بتحديد الأجرة

أولاً : حكم قانون إيجار الأماكن :

استحدث المشرع التزاماً جديداً في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على عاتق المالك في شأن قواعد وإجراءات تحديد أجرة الأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ ١٩٨١/٧/٢١ وهو تاريخ العمل بالقانون سالف الذكر وذلك للتقليل ما أمكن من أعباء لجان تحديد الأجرة والمحاكم وذلك عن طريق جعل تحدي الأجرة معقود للمالك على ضوء أسس التكاليف التي وضعها المشرع وحدها في المواد من (١، ٥) من القانون سالف الذكر وبالتالي تكون العلاقة الإيجارية بين طرفيها ابتداء دون اللجوء إلى اللجان أو المحاكم إلا في حالة عدم موافقة المستأجر على التحديد. وتحقيقاً لذلك نصت المادة الأولى من القانون سالف الذكر على أنه: "فيما عدا الإسكان الفاخر لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧% من قيمة الأرض والمباني وألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلث مساحة مباني العقار..." ومعنى ذلك أن المشرع قد استثنى الإسكان الفاخر من قواعد وإجراءات تحديد أجرة الأماكن المنصوص عليها بذلك القانون. من جهة أخرى حدد العائد الاستثماري العقاري بما لا يجاوز ٧% من قيمة الأرض والمباني.

ومن جهة ثالثة فإن المالك أصبح حراً في التصرف أو استغلال

ثلث مساحة المبنى دون التقيد بقواعد التأجير المحددة بما لا يزيد على ٧% من قيمة الأرض والمباني. وهذا حافز جديد لم يكن يتضمنه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي كان يخضع كل وحدات المبنى لأحكام التأجير سواء المحلات أو الجراجات أو المكاتب أو الشقق.

وبموجب ذلك النص المستحدث أصبحت المحلات وأي وحدات أخرى مؤجرة لغير أغراض السكنى وذلك في الأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ مستثناه من الخضوع لقواعد التأجير مقابل التخفيف عن المستأجرين للسكن فالمحلات غير مقيدة أما الشقق فمقيدة بـ٧% والحكمة في ذلك أن المحلات تعود على أصحابها بدخل كبير لا يتأثر بزيادة الأجرة.

وخلاصة ذلك أنه فيما عدا الإسكان الفاخر الذي يصدر بتحديد مواصفاته قرار من الوزير المختص بالإسكان لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهو ١٩٨١/٧/٣١ على ٧% من قيمة الأرض والمباني. وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار. أما الثلث الباقي من المساحة فقد جعل القانون الجديد المالك حراً في التصرف فيه. وغير مقيد بالنسبة سالفة الذكر إذا قام بتأجيره لغير أغراض السكنى. أما إذا قام بتأجيره هو الآخر للسكنى فإنه يلتزم عندئذ بالقواعد سالفة الذكر والتي تسري على الثلثين.

وليس هناك ثمة ما يمنع المالك من تأجير المبنى كله لأغراض

السكنى متنازلاً في ذلك عن حقه في تأخير الثلث لغير أغراض السكنى ولو أن ذلك مجرد فرض نظري يندر تحققه.

وتقدر قيمة الأرض بالنسبة للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى من ١٩٨١/٧/٣١ عملاً بنص المادة الثانية من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وفقاً لثمن المثل عند الترخيص بالبناء وكان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل مع زيادة سنوية ٧% إلى حين البناء . أما القانون الجديد فقد قدر قيمة الأرض بثمن المثل عند الترخيص بالبناء وذلك من واقع أسعار التعامل بالمدينة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات سواء من الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة. وذلك حثاً للملاك على الإنتهاء من إتمام البناء في أقرب وقت.

وتقدر قيمة المباني عملاً بنص المادة الثانية من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء وذلك هديا بأسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال ويؤخذ بالتقديرات المبنية على هذه الأسس عند تحديد الأجرة. وعلى ذلك نصت المادة (٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١: "تقدر قيمة الأرض بالنسبة إلى الأماكن المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة السابعة وفقاً لثمن المثل عند الترخيص بالبناء وتقدر قيمة المباني وفقاً للتكاليف الفعلية وقت البناء. فإذا ثبت تراخي المالك عمداً من إعداد المبنى للاستغلال تقدر تكلفة المباني وفقاً للأسعار التي كانت سائدة في

الوقـت الـذي كـان مقدراً لإنهاء أعمال البناء وذلك دون إخلال بحق المحافظـة المختصـة في استكمال الأعمال وفقاً للقواعد المنظمة لذلك، ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتحديد الضوابط والمعايير التـي تتـبع في تقدير قيمة الأرض والمباني بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلـية ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجرة الإجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته وفقاً لموقع كل وحدة وصفتها والانتفاع بها ومستوى البناء" كمـا نصـت المادة الثالثة من ذات القانون على أن: "تشكل بقرار من المحافظ المختص في كل محافظة لجنة أو أكثر تضم بعض ذوي الخبرة لإعـداد تقاريـر سـنوية بـناء على الدراسات التي تجريها في نطاق المحافظة عن:

أ) ثمن المثل للأراضي من واقع الأسعار التعامل بالمدينة أو الحي أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة.

ب) أسـعار التكلفة الفعلية لمستويات المباني من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال.

ويؤخذ في الاعتبار بالتقديرات الواردة في هذه التقارير عند تحديد الأجرة وفقاً لأحكام هذا القانون.

وتسـلم المحافظة نسخة من التقارير لكل من يطلبها في مقابل رسم يصدر بتحديده قرار من المحافظ المختص بما لا يجاوز خمسة جنيهات للنسخة.

وأخـذاً بالـتقديرات المبيـنة على الأسس سالفة الذكر يتولى مالك المبـنى وفقـاً لـنص المادة (٤) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تحديد الأجرة وفقاً للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها في المواد (١، ٢، ٣) من ذلك القانون ويتضمن عقد الإيجار الذي يبرم بيـن المـالك والمسـتأجر عن الأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السـكنى اعتـباراً مـن ١٩٨١/٧/٣١ فيما عدا الإسكان الفاخر مقدراً الأجرة المحددة على هذه الأسس.

فـإذا أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء وحددت قيمة الأجرة بصفة مبدئـية كان على مالك المبنى إخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقـاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إتمام البناء وبشـرط ألا تجـاوز الأجـرة المبدئية إلا بمقدار الخمس. (م ٢/٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١) والمستفاد من ذلك أنه يجوز إبرام عقد الإيجار قبل إتمام البناء وتحدد الأجرة فيه بصفة مبدئية. فإذا ما تم البناء قـام المـالك بـتحديد الأجرة المحددة للمكان وفقاً للضوابط والمعايير السالف الإشارة إليها وإخطار المستأجر بها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إتمـام البـناء. وقد شرط القانون أن لا تجاوز الأجرة المحددة الأجرة المبدئـية إلا بمقـدار الخمس فإذا زادت عن ذلك فإن تلك الزيادة عن مقـدار خمـس الأجـرة المبدئية لا تلزم المستأجر ولا تسري في حقه باعتبار أن تلك القاعدة آمرة متعلقة بالنظام العام وحتى لا يستغل المالك حاجة المستأجر وقد تم البناء.

وتمكيناً للمستأجر من مراقبة مدى إعمال المالك للحدود المنصوص

عليها في تقدير الأجرة فقد أوجب المشرع في المادة الرابعة في فقرتها الأخيرة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار بحسب الأحوال. بمعنى أن حساب مدة الشهر الذي للمستأجر فيه حق الاطلاع على المستندات يبدأ من تاريخ التعاقد إذا أبرم عقد الإيجار بعد إتمام البناء حيث يقوم فيه المالك بتحديد الأجرة. أو من تاريخ إخطار المالك للمستأجر بالأجرة المحددة. إذا كان عقد الإيجار قد أبرم قبل إتمام البناء حيث تحدد فيه الأجرة بصفة مبدئية.

وحتى تكون مراجعة المستأجر ومراقبته لمدى التزام المالك بالقواعد المحددة لتحديد الأجرة فقد أجاز له الحصول على نسخة من التقارير المحددة لضوابط تحديد الأجرة من المحافظة مقابل رسم لا يزيد على خمسة جنيهات ويصدر بتحديده قرار من المحافظ المختص.

حق المستأجر في الطعن على الأجرة التي حددها المالك :

هدف المشرع من تلك النصوص المستحدثة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بخصوص قيام المالك بتحديد الأجرة وفقاً لمعايير وضوابط حددها المشرع هو التقليل ما أمكن من أعباء لجان تحديد الأجرة والمحاكم وذلك عن طريق جعل تحديد الأجرة معقود للمالك على ضوء أسس التكاليف المنصوص عليها وبالتالي تكون العلاقة الإيجارية بين طرفيها ابتداء دون اللجوء إلى اللجان أو المحاكم إلا في حالة عدم موافقة المستأجر على تحديد المالك للأجرة. فإذا رأى المستأجر أن المالك لم يلتزم

بالقواعد المحددة أو طبقها على هواه مستغلاً في ذلك الحاجة إلى المسكن فإنه يستطيع أن يطلب قيام اللجنة لتقدير الأجرة وجعل القانون قيام اللجنة بتحديد الأجرة بناء على طلب المستأجر إذا لم يقتنع بعدالة الإيجار الذي حدده المالك.

بمعنى أن حضور اللجنة ليس إجبارياً ولكنها تقوم بناء على طلب المستأجر وذلك تحقيقاً للعدالة بين المالك والمستأجر فبينما أعطى المشرع للمالك حق تقدير الأجرة فإنه من الطبيعي أن يعطى المستأجر حق التظلم منها. وذلك بعكس القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي يجيز لأي من المالك والمستأجرين الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة. وعلة ذلك أن التقدير كان من اللجنة وليس من المالك. وفي ذلك قضت محكمة النقض في حكم حديث أنه إذا كان تحديد أجرة الأماكن طبقاً للقوانين المحددة للإيجارات من النظام العام إذ تتحدد به – متى صار نهائياً – القيمة الإيجارية إزاء الكافة إلا أن التشريعات المنظمة لذلك قد نصت كل منها على قواعد موضوعية وأخرى إجرائية – في هذا الخصوص – تختلف من قانون لآخر تكون واجبة التطبيق في نطاق القانون الأخير رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – أحكاماً موضوعية وإجرائية لتحديد أجرة الأماكن – تغاير نهجه السابق في ظل القوانين أرقام ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – مفادها أن لا تخضع الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة لغير السكنى والإسكان الفاخر – اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون لقواعد وإجراءات

تحديــد الأجــرة. وأن يكون تحديد أجرة الأماكن المرخص في إقامتها لأغــراض الســكنى – من غير الإسكان الفاخر – معقوداً للمالك وفقاً للضــوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها في المواد الــثلاثة الأولــى فإذا رأى المستأجر أن الأجرة التي حددها المالك تزيد علــى الحدود المنصوص عليها في القانون جاز له خلال الميعاد المبين بالمــادة الخامسة أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة في هذا النطاق – قد أضحى استثناء لا يحق إلا بناء على طلب المستأجر وحده وما لم يتقدم المســتأجر إلــى اللجنة في الميعاد المحدد فإن التقرير المبدئي للأجرة يصير نهائياً ونافذاً ولا يجوز للجنة بعد ذلك أن تتصدى لتحديد الأجرة ســواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر الحاصل بعد الميعاد وهــو مــا يغاير الأحكام التي كانت متبعة في ظل القوانين السابقة مع القــانون رقــم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من أن تقوم اللجان المختصة بتحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المالك أو المستأجر – وإذ كان تقديــم الطلــب إلــى اللجنة المختصة في ظل القانون الجديد حق خوله المشــرع للمســتأجر إن شاء استعمله وإن شاء تركه وكان نص الفقرة الأولى منا لمادة الخامسة من القانون قد ورد عاماً مطلقاً في هذا الصدد فلا محل لتقييد حق المستأجر في التنازل عن الطلب أثناء نظر اللجنة له أو اشــتراط تقديــم التنازل إلى اللجنة ذاتها إذ أن عدول المستأجر عن استعماله حقه – في هذا الوقت – يعني انتفاء سند اختصاص اللجنة في تقديــر الأجرة فإذا ما قدرت بعد ذلك أجرة المكان فإن القرار الصادر مــنها يكــون خارجاً عن حدود الاختصاص الذي خوله المشرع للجان

تحديـــد الأجرة فلا يعتد به. ولا يتعلق به أي حق للمؤجر أو المستأجر يؤيـــد هـــذا النظر ما استهدفه المشرع من القوانين الجديدة – وعلى ما أفصـــحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون وتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب – من أن تكون العلاقة الإيجارية اتفاقية بين طرفـــيها ابـــتداء دون اللجـــوء إلى اللجان أو المحاكم إلا في حالة عدم موافقة المستأجر على تحديد المالك للأجرة بما يكفل العودة بهذه العلاقة إلى طبيعتها القانونية فضلاً عن التخفيف ما أمكن من أعباء لجان تحديد الأجرة والمحاكم كما لا يفيد منه النص في المادة (٢٥) من القانون على بطـــلان كل شرط أو تعاقد قد يتم بالمخالفة لأحكامه أو للقوانين السابقة المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر إذ أن النص في الفقرة الأولى من المـــادة الخامسة من القانون صريح قاطع الدلالة في جعل حق الالتجاء إلى لجنة تحديد الأجرة – وعلى ما سابق بيانه – جوازياً للمستأجر مما يكـــون مقتضــــاه أن يكون نطاق تطبيق أحكام المادة (٢٥) – في هذه الحالـــة – قاصـــراً على بطلان الاتفاق المسبق بين المؤجر والمستأجر علـــى حرمان المستأجر من حق الالتجاء إلى اللجنة إذا رأى أن الأجرة التـــي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في القانون أما وقـــد قـــام هـــذا الحق فيجوز للمستأجر عندئذ التنازل عنه والاتفاق مع المؤجـــر على ذلك لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه التزم هذا الـــنظر فيما انتهى فيه إليه من عدم اعتداد بقرار لجنة تقدير الإيجارات بتحديد أجرة الشقة محل النزاع معولاً في ذلك على ما جاء بالمحررين

المؤرخين ١٩٨٦/٧/٢٧ – سالفي الذكر – معملاً أثرهما في هذا الصدد فإنه يكون قد صادف صحيح القانون.

(الطعن رقم ٢٣٢١ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٣/٥/٢٦)

كمـــا قضت في حكم آخر أن تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٦٩١ معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه المادتان (٤، ٥) من القانون المذكور حق المستأجر وحده في الطعن أمـــام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال ستين يوماً حال عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئـــي للأجرة نهائياً ونافذاً. مؤداه اختصاص لجان تحديد الأجرة في ظل القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام اعتبارها جهة تقدير في ظل القانون الأول وجهـــة طعـــن في ظل القانون الثاني – أثره – قيام المالك بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون الأخير وصيرورته نهائياً وقانونياً بعدم الطعن علـــيه مـــن المستأجر – أثره عدم جواز تصدي لجنة تحديد الأجرة من تلقـــاء نفســـها أو بناء على طلب المؤجر بتقدير أجرتها لانتفاء ولايتها مخالفـــتها ذلـــك لكل م المؤجر من المؤجر والمستأجر التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدئة لصدوره من لجنة لا ولاية لها في إصداره.

(الطعن رقم ٣٤٣٠ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٣/٥/٢٠)

المدة الواجب فيها إخطار اللجنة :

نص المشرع في المادة (١/٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

علـــى أنه: "إذا رأى المستأجر أن الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله للمكان أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقاً للأسس المنصـــوص عليها في هذا القانون" ومن ثم فإنه يجب على المستأجر، عند عدم موافقته على تحديد المالك للأجرة أن يطلب قيام اللجنة لتحديد أجـــرة المكـــان وفقاً للأسس المنصوص علياه في هذا القانون وذلك في خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد إذا كان التعاقد قد تم بعد إتمام البناء وحدد المالك فيه الأجرة. أو من تاريخ إخطار المالك للمستأجر بالأجرة المحددة وذلك في حالة ما إذا كان التعاقد قد تم قبل إتمام البناء وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية، أو من تاريخ شغله المكان.

ميعاد الطعن على قرارات اللجنة :

نص المشرع في المادة (٢/٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨٠ على أنه: "يكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التـــي يقع في دائرتها المكان المؤجر وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطـــار ذوي الشـــأن بقـــرارها..." والمستفاد من ذلك أن الطعن على قـــرارات هـــذه اللجان قد يكون من الملاك وقد يكون من المستأجرين وسواء كان الطعن من الملاك أو من المستأجرين فإنه يجب أن يتم في خلال ستين يوماً من تاريخ إخطارهم بقرار اللجنة.

الاختصاص النوعي بنظر الطعن :

نص المشرع في المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

على أن: "يكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التـــي يقـــع في دائرتها المكان المؤجر..." ثم أضاف بالفقرة الأخيرة من المـــادة سالفة الذكر على أنه لا تسري على هذه الطعون أحكام المادتين (١٨، ٢٠) مـــن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وتنص المادة (١٨) من القـــانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي لا تسري على هذه الطعون على أن: "يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ستين يوماً من تـــاريخ الإخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائـــرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجـــرة يخـــتاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود في المداولة. ويحلف المهندس يميناً أمام إحدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة".

كما تنص المادة (٢٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه: "لا يجـــوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها في المادة (١٨) إلا لخطأ في تطبيق القانون. ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خـــلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم إلى قلم كتاب المحكمة يوضح بها أسماء الخصوم ومحال إقامتهم وتاريخ الحكم المطعـــون عليه وأوجه الطعن. ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن".

وينص المشرع في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على عدم سريان أحكـــام المادتيـــن (١٨، ٢٠) مـــن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على

الطعون التي ترفع بالتطبيق له. يكون قد عاد إلى نظام التقاضي الطبيعي وإن كان قد جعل من المحكمة الابتدائية أول درجة يخضع حكمها للاستئناف والنقض عند توافر شروطه. وفي هذا تقدير من المشرع لأهمية تلك المنازعات وذلك بتفادي نظرها أمام المحكمة الجزئية. والمستقر عليها في قضاء النقض هو أن المشرع قد استثنى من الأصل المقرر في المواد (٣٧، ٤٢، ١/٢١٩، ٢٢٣) من قانون المرافعات بعض الدعاوى حتى ولم لم تزد قيمتها على مائتين وخمسين جنيهاً (قبل التعديل الأخير للنصاب الجزئي وجعله عشرة آلاف جنيه) وخص المحاكم الابتدائية بالحكم فيها.

(الطعن رقم ٥٧٠ لسنة ٤٩ ق – جلسة ١٩٨٠/٣/٢٩)[١]

ولما كان هذا الاختصاص النوعي من النظام العام عملاً بنص المادة (١٠٩) من قانون المرافعات ومن ثم فإنه يجوز للمحكمة أن تقضي من تلقاء نفسها ويجوز الدفع به في أية حالة كانت عليها الدعوى. وعلى ذلك فإنه إذا رفع الطعن في قرار اللجنة أمام المحكمة الجزئية مثلاً جاز للمدعى عليه أن يدفع بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة فإذا سكت تعين على المحكمة أن تقضي بعدم اختصاصها من تلقاء نفسها فإذا فات ذلك جاز للمحكمة الاستئنافية أن تقضي به إذا دفع به أمامها من تلقاء نفسها، ولا يجوز الاتفاق بين الخصوم لا قبل رفع الدعوى ولا بعد رفعها على مخالفة ذلك من أحكام لتعلق ذلك بالنظام العام.

---

[١] منشور بمجلة القضاء عدد يناير – أبريل ١٩٨١ ص ٣٩٢.

الاختصاص المحلي بنظر الطعن :

وفقاً لنص المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ "يكون الطعن قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر..." وقد ذهب رأي[١] تعليقاً على نص المادة (١٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والذي جعل الطعن في قرار اللجنة أيضاً أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر إلى أن ظاهر هذا النص يقرر استثناء من قواعد الاختصاص المحلي المنصوص عليها في المادة (١/٤٩) من قانون المرافعات وذلك بجعل الاختصاص للمحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر وقد نصت المادة (٢/٦٢) مرافعات على أنه في المجالات التي ينص فيها القانون على تخويل الاختصاص لمحكمة على خلاف حكم المادة (٤٩) لا يجوز الاتفاق مقدماً على ما يخالف هذا الاختصاص ومفاد ذلك أن الاتفاق مقدماً فيما يتعلق بالطعن على قرار لجنة تحديد الأجرة على اختصاص المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر يقع باطلاً فيجوز في هذه الحالة للمدعي عليه أمام المحكمة المتفق على اختصاصها أن يدفع بعدم اختصاصها لأن الاتفاق على اختصاصها لا يكون مقيداً له. ولكن لا يجوز لتلك المحكمة أن تقضي بعدم الاختصاص من تلقاء نفسها لأن سكوت المدعى عليه عن هذا الدفع يعتبر تنازلاً عنه وهو تنازل صحيح لأن القانون اقتصر على منع الاتفاق مقدماً على اختصاص

---

[١] الدكتور / سليمان مرقص – في شرح قانون إيجار الأماكن – الطبعة السابعة – الجزء الثاني ص ٥١٠ وما بعدها.

محكمـــة أخرى غير التي عينها على خلاف المادة (٤٩) ولكنه لم يمنع الاتفاق على ذلك الذي يتم مؤخراً أي بعد رفع الدعوى.

والـــرأي أن هـــذا الإتجـــاه يـــتفق ونصوص القانون وذلك أنه في الحـــالات التي ينص فيها القانون على تخويل الاختصاص لمحكمة غير محكمـــة موطن المدعى عليه لم يجز الاتفاق مقدماً على ما يخالف هذا الاختصـــاص ذلـــك أن المشرع إنما يستهدف في هذه الحالات أغراضاً معيـــنة لا تتحقق مع اتفاق الخصوم مقدماً حماية للطرف الضعيف في الاتفاق. ومن ثم يقع هذا الاتفاق باطلاً، ويتعين على من يريد إبطال ذلك الاتفاق التمسك بعدم الاختصاص المحلي قبل التكلم في الموضوع عملاً بالمادة (١٠٨) من قانون المرافعات.

نفاذ قرارات لجان تحديد الأجرة :

وفقـــاً لـــنص المادة (١٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطعـــن عليها في الميعاد. وينسحب حكم هذا النص أيضاً على الأماكن المـــرخص فـــي إقامـــتها لأغراض السكنى اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ والخاضـــعة للقانون رقم ١٣٦ لسنة١٩٨١. لأن هذا القانون الأخير لم يتطرق إلى هذا النص بثمة تعديل أو تغيير.

واجبات قلم الكتاب :

وفقاً لنص المادة (١٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن على قلـــم كـــتاب المحكمـــة إخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى

بالطعن وبالجلسة المحددة لنظر ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ويترتب على قبول هذا الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة باقي الوحدات التي شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر في الطعن ملزماً لكل من المالك والمستأجر.

ويلاحظ أنه بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فقد نص المشرع في الفقرة الأخيرة من المادة الخامسة من القانون سالف الذكر على عدم سريان أحكام المادتين (١٨، ٢٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ومن ثم فإن الأحكام الصادرة في هذه الطعون تخضع للاستئناف والنقض وفقاً للقواعد العامة.

ويلاحظ أخيراً أن المشرع قد نص في المادة (٢١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة جاز لأول مستأجر أن يطعن على هذا القرار خلال الثلاثين يوماً من تاريخ نفاذ عقده. وفي هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقي وحدات المبنى. وهذا النص لا مجال له في التطبيق بالنسبة للأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. وذلك بسبب أن المالك لا يستطيع إخطار اللجنة وإنما ذلك منوط بالمستأجر كما سبق في حالة عدم رضائه عن تحديد المالك للأجرة.

أحكام محكمة النقض :

١) ثبوت أن عقار النزاع رخص بإنشائه في تاريخ لاحق لصدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – أثره – خضوع تقدير أجرة وحداته للقانون المذكور طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه – المادتان (٤، ٥) منه تصدى لجان تحديد الأجرة ابتداء بتقدير أجرة هذه الأماكن. انتفاء ولايتها وبطلان القرار الصادر منها للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها. عدم سريان أحكام المادتين (١٨، ٢٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مؤداه جواز الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف بشأن تقدير الأجرة.

(الطعن رقم ٧٣٨٤ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٧/١١/١٣)

٢) تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه – المادتان (٤، ٥) من القانون المذكور. حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال الميعاد المحدد قانوناً، عدم مراعاته للميعاد المذكور – أثره – صيرورة التقدير نهائياً ونافذاً – مؤداه – اختصاص لجان تحديد الأجرة في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائي – اعتبارها جهة طعن في ظل القانون الأخير. أثره قيام المالك بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون المذكور وصيرورته نهائياً وقانونياً بعدم الطعن عليه من المستأجر – أثره عدم جواز تصدي

لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها بتقدير أجرتها لانتفاء ولايتها – مخالفة ذلك – لكل من المؤجر والمستأجر التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه.

(الطعن رقم ٧٣٨٤ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٧/١١/١٣)

٣) القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سريانها على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه في ١٩٨١/٧/٣١.

(الطعن رقم ١٧٦٢ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٧/١٢/١٤)

٤) تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها في المادتان (٤، ٥) من القانون المذكور. حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال الميعاد المحدد قانوناً عدم مراعاته للميعاد المذكور – أثره – صيرورة التقدير نهائياً ونافذاً مؤداه اختصاص لجان تحديد الأجرة في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائي – اعتبارها جهة طعن في ظل القانون الأخير – أثره – قيام المالك بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون المذكور وصيرورته نهائياً وقانونياً بعدم الطعن عليه من المستأجر – أثره – عدم جواز تصدي لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها بتقدير أجرتها لانتفاء ولايتها. مخالفة ذلك – لكل من المؤجر والمستأجر التمسك ببطلان القرار منها بطريق الطعن عليه.

(الطعن رقم ٧٣٨٤ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٧/١١/١٣)

٥) الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية للمكان المؤجر باطل بطلاناً مطلقاً لا يغير ذلك كون الاتفاق قد تم في عقد الإيجار أو في أثناء سريان العقد وانتفاع المستأجر بالعين.

(الطعن رقم ٦٤٨٧ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٧/١٢/٣١)

٦) تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه المادتان (٤، ٥) من القانون المذكور تحديد الأجرة في عقود الإيجار السابقة على إتمام البناء حق المالك في استبقائها أو نقصانها وفي مراجعتها والتحلل منها – شرطه – عدم زيادة مقدار الأجرة عن الخمس – إخطار المالك للمستأجر بالأجرة النهائية أو شغل الأخير للمكان – أثره – حق المستأجر في الطعن أمام اللجنة المختصة على اللجنة المحددة خلال تسعين يوماً – عدم مراعاته للميعاد المذكور – أثره – سقوط حقه في الطعن وصيرورة الأجرة النهائية التي حددها المالك هي الأجرة القانونية – ولو كانت مغايرة للأجرة المبدئية قبل إتمام البناء – عدم جواز تصدي اللجنة لتحديد الأجرة من تلقاء نفسها.

(الطعن رقم ٩٩٣ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٨/٢/١٦)

٧) تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان (٤، ٥) منه حق المستأجر في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً. حالاته – عدم مراعاته للميعاد

المذكــور – أثــره – ســقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئــي للأجــرة نهائياً – نافذاً – عدم جواز تصدي لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر الحاصل بعد المـيعاد لتحديد الأجرة لانتفاء ولايتها – مخالفتها ذلك – لكل ذي مصــلحة التمســك ببطلان القرار الصادر منها بالطعن عليه أمام المحكمة المختصة أو بدعوى مبتدأة.

(الطعن رقم ٢٩٩٥ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٨/٢/٢٥)

٨) للمــالك بعــد إتمــام البناء وإعداده للسكنى تقدير إيجار الوحدات الســكنية كلهــا أو بعضها تعييناً مؤقتاً تحديد لجنة التقدير للقيمة الإيجارية – أثره – وجوب تطبيقها بأثر رجعي منذ بداية التأجير باعتبارها الأجرة القانونية رغم الطعن على تلك القرارات المادتان (٤/٤، ٦/٥) مــن القانون رقم ٤٦ لسنة ٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ – المقابلتان للمادتان (١٣) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و(١٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ١٠٨٨٢ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/١٢)

٩) تحديــد أجــرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقــود للمــالك طــبقاً للأسس المنصوص عليها فيه – المادتــان (٤، ٥) مــن القانون المذكور حق المستأجر وحده في الطعــن أمــام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يومــاً – حالاته – عدم مراعاته للميعاد المذكور – أثره – سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائياً ونافذاً –

عدم جواز تصدي لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المؤجر بتحديد أجرتها.

(الطعن رقم ٥٣٥ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٨/٤/٢)

١٠) الأماكــن المــرخص فـــي إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في القــانون المذكــور (المادة ١ منه) – مؤداه – تصدي لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولا حجــية علــيها. لا يفترض من ذلك اتفاق المؤجر والمستأجر على أن يكون تحديد الأجرة بمعرفة اللجنة.

(الطعن رقم ١٩٥٣ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٨/٤/٢٩)

١١) تحديد لجنة التقدير القيمة الإيجارية بأقل أو أزيد من المتفق عليه فـــي العقــد تحصيل المستأجر أو المؤجر الفروق المستحقة عن الزيادة أو النقص في الأجرة وكيفيته. المادة (٢٢) م القانون رقم ٤٩ لســنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة (١٥) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٩٨.

(الطعن رقم ١٠٨٨٢ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/١٢)

١٢) قواعــد تحديد الأجرة والامتداد القانوني وتعيين أسباب الإخلاء – تعلقهــا بالــنظام العــام – مؤداه – جوازه إثارتها لأول مرة أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ٨١٦ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٨/٦/١٠)

١٣) ربط العوائد مجرد قرينة على الأجرة القانونية – خضوعها لتقدير محكمة الموضوع.

(الطعن رقم ٧٤٢٥ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٧/١١/١٣)

١٤) الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في القانون المذكور (المادة ١ منه) – مؤداه – خضوع تقدير أجرتها لإرادة المتعاقدين وفقاً لأحكام القانون المدني. تصدى لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن – اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولا حجية لها.

(الطعن رقم ١٠٢٠ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٨/٧/١)

تحديد الأجرة :

١٥) الأجرة المحددة بمعرفة لجنة التقدير وفقاً للأسس الواردة بالقانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩. شمولها مصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بما فيها مقابل استهلاك إنارة المدخل والسلم لا إلزام على المستأجر بأدائها للمالك ولو نص عليها في عقد الإيجار. علة ذلك.

(الطعن رقم ٨٤٦٦ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٦/١١/٢١)

(الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٨٨/٣/٣١)

١٦) تقدير القيمة الإيجارية طبقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ شمولها تكاليف التركيبات اللازمة لتوصيل المياه لجميع وحدات

المبنى عدا التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص لكل وحدة. المواد (١٥، ٣٥، ٣٨) من القانون المذكور. مؤداه لاحق للمؤجر في تقاضي مقابلاً إضافياً لهذه الخدمات. علة ذلك.

(الطعن رقم ٨٢٦١ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٦/١١/٢٨)

١٧) صدور قرار من اللجنة بتحديد الأجرة بالقبول أو الرفض - أثره - استنفاد ولايتها. عدم جواز إجراء أي تعديل في قرار صدر منها اعتبار القرار نهائياً بالنسبة لمن قبله (مثال).

(الطعن رقم ٢٢٤١ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٦/١١/٢٨)

(الطعن رقم ٧٢٧ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/٥/٣٠)

١٨) مقابل الانتفاع للعقارات المستولى عليها لأغراض التعليم. وجوب تقديره طبقاً لأحكام المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥. استبعاد قواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها في تشريعات إيجار الأماكن وما يرد عليها من زيادة أو خفض.

(الطعن رقم ٦٣٦٠ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٧/٣/٥)

تقسيط فروق الأجرة :

١٩) تحديد أجرة الأماكن بالزيادة أو النقصان عن المنصوص عليه في العقد. للمدين تقسيط فرق الأجرة لمدة مساوية للمدة التي استحقت عنها. المادة (٢٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مؤداه - فرق الأجرة الناتج عن صدور قرار من لجنة تحديد الأجرة بالزيادة أو النقصان أو إلغاؤه. أداء هذه الفروق مقسطاً. علة ذلك.

(الطعن رقم ١٠٠٨٨ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٧/٣/١٧)

القاعدة :

النص في المادتين (١٧، ٢٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل على أن المشرع بعد أن فرض احترام لجان تحديد الأجرة حتى لو كانت غير نهائية أراد أن يخفف من آثار تدخله في تحديد أجـرة الأماكـن بالزيادة أو النقصان المؤدي إلى تراكم مديونية المؤجـر أو المستأجر على سواء على نحو قد يعجز أيهما عن الوفاء بهـذا الديـن الذي تراكم دون تقصير منه فرخص للمدين بتقسيط الدين لمدة مساوية للمدة التي استحقت عنها الزيادة. مما لازمه أنه كلمـا كـان تراكم فرق الأجرة يرجع إلى صدور قرار من لجان تحديـد الأجرة بزيادتها أو نقصانها تحتم أن يكون أداء هذا الفرق مقسـطاً باعتـبار أن صدور هذا القرار أو إلغاؤه قد أنشأ أعباء جديدة غير المنصوص عليها في العقد وذلك نتيجة لتراكم الدين.

٢٠) الاتفاق على أجرة تقل عن الأجرة المحددة. جائز. وجوب إعمال هـذا الاتفاق خلال مدة العقد الاتفاقية. الامتداد القانوني للعقد بعد ذلك. أثره - للمؤجر مطالبة المستأجرة بالأجرة القانونية. الاتفاق على الأجرة الأقل من الأجرة القانونية مقابل تنازل المستأجر عن بعـض حقوقـه المخول له قانوناً. وجوب التزام كل من المؤجر والمستأجر بالأجرة الأقل مدة العقد. الاتفاقية والمدة التي امتد إليها العقد بقوة القانون. علة ذلك (مثال).

(الطعن رقم ٤١٧٦ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٧/٣/٢٤)

(الطعن رقم ٣٧٣٩ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٦/١١/٢٨)

٢١) تحديـد أجرة العين الخاضعة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لصيق بهـا علـى أساس قيمة الأرض والمباني وسائر التكاليف موزعة على وحدات المبنى. لا يحق للمؤجر أن يتقاضى ما يزيد عن هذه الأجرة إلا في أحوال معينة.

(الطعن رقم ٤١٧٦ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٧/٣/٢٤)

٢٢) الأماكـن المـرخص فـي إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في القـانون المذكـور (المادة ١ منه) – مؤداه – تصدي لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن واعتبار قراراتها كأن لم تكن ولا حجية لها. لا يغير من ذلك اتفاق المؤجر والمستأجر على أن يكون تحديد الأجرة بمعرفة اللجنة. علة ذلك (مثال).

(الطعن رقم ٦٠٨٢ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٧/٦/١٢)

الزيادة الدورية في القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى :

٢٣) الأماكـن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ المادتـان (٧، ٨) مـن القانون رقم ١٩٨١ وجوب زيادة أجرتها زيادة دورية ثابتة وليس دفعة واحد بواقع نسبة من القيمة الإيجاريـة المحـددة تفصـيلاً بالمادة الأولى اعتباراً من التاريخ المشـار إلـيه بالنص المذكور. وقوف الزيادة عند إنقضاء خمس سنوات كاملة على استحقاق أول زيادة.

(الطعن رقم ٨٤٦٦ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٦/١١/٢١)

القاعدة :

مــؤدى حكم المادتين (٧، ٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وجوب زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ في أول يناير من كل سنة اعتباراً من تــاريخ العمــل بهذا القانون زيادة دورية ثابتة وليس دفعة واحدة بواقــع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة علــى العقــارات المبينة في ذات وقت الإنشاء والمحددة تفصيلاً. بالمــادة الأولـــى ووقوف هذه الزيادة على انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة.

٢٤) اســتحقاق الزيادة بموجب المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التي فرضها المشرع على المستأجر للمالك. مناطها – أن يكون المكان مؤجراً لغير أغراض السكنى.

(الطعن رقم ٥١١٢ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٦/١١/٢٧)

(الطعن رقم ٥١٤٢ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٣/١٠/٢٤)

(الطعن رقم ١٠٣٤ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٩٣/١/١٧)

٢٥) تأجــير المطعــون ضــده العين المؤجرة له للسكنى من الباطن مفروشة. لا يغير من طبيعة العقد ولا الغرض من استعمال العين. مــؤداه – لا محــل لتطبيق أحكام المادة (٧) م القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. التزام الحكم المطعون فيه بذلك وإعمال نص المادة (٤٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في تحديد الزيادة المستحقة على أجرة العين مقابل التأجير المفروش. لا خطأ.

(الطعن رقم ٥١١٢ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٦/١١/٢٧)

٢٦) الـزيادة الدوريـة فـي القـيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير أغـراض السكنى المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. وجـوب احتسـابها علـى أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحسـاب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة شاملة هذه الضريبة.

(الطعن رقم ٣٦٤٥ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٧/٥/١٨)

الأجرة الإضافية مقابل تخويل المستأجر ميزة :

٢٧) الميزة التي تبيح للمؤجر تقاضي مقابل عنها بالإضافة إلى الأجرة القانونـية. ماهيتها. تقاضي المؤجر مقابلاً إضافياً لميزة فرضها عليه المشرع دون أن يخوله حق تقاضي مقابل عنها اعتبار ذلك تحايلاً على أحكام الأجرة المتعلقة بالنظام العام.

(الطعن رقم ٨٢٦١ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٦/١١/٢٨)

٢٨) استئجار العين لاستعمالها فندقاً. انطواؤه على التصريح للمستأجر بالتأجـير مفروشـاً. حـق المؤجر في اقتضاء الأجرة الإضافية المقـررة بالمـادة (٤٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سواء شغلت العين أو لم تشغل.

(الطعن رقم ٦٨٣٤ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٧/١/٢٢)

الزيادة في الأجرة مقابل استعمال العين في غير أغراض السكنى :

٢٩) اسـتعمال العيـن المؤجـرة في غير أغراض السكنى أو تغيير الغـرض من استعمالها لغير أغراض السكنى. أثره. أحقية المالك

في تقاضي أجرة إضافية المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. سواء وقع التغيير سابقاً أو لاحقاً على نفاذ أحكام القانون المذكور ويستوي أن يتم ذلك عند إبرام العقد أو في تاريخ لاحق. لا محل لتطبيق نص المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو إعمال حكم المحكمة المختصة في الطعن على قرار لجنة الإيجارات. علة ذلك. مخالفته. خطأ.

(الطعن رقم ٣٢١١ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٧/٤/٢)

الطعن على قرارات لجنة تحديد الأجرة :

٣٠) تعلق المنازعة حول ما إذا كانت أجرة عين النزاع هي الأجرة التي كان يستأجر بها الطاعن قبل هدمها أم هي الأجرة التي قدرتها اللجنة للمبنى الجديد. عدم اعتبار منازعة في تحديد الأجرة. أثره. عدم خضوعها من حيث جواز الطعن من عدمه للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٣٧٣٩ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٦/١١/١٨)

٣١) إلحاق مهندس معماري أو مدني بتشكيل المحكمة الابتدائية عند نظر الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة ولجان المنشآت الآيلة للسقوط. المادتان (١٨، ٥٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. استثناء من القواعد العامة بقانون المرافعات. علة ذلك. قصره على حالات الفصل في موضوع الطعن دون الأمور المتعلقة بالشكل.

(الطعن رقم ٢٦٦ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٦/١٢/٢٩)

(الطعن رقم ٩٦٥ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٩٢/٣/٢٢)

٣٢) تعلـق المنازعة حول ما إذا كانت أجرة عين النزاع هي الأجرة المـتفق علـيها أم هي الأجرة التي قدرتها اللجنة على أساس من قـيمة الأرض والمبانـي. أثـره. عدم خضوعها من حيث جواز الطعن من عدمه للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٤١٧٦ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٧/٣/٢٤)

٣٣) قيام المالك بتقدير أجرة تزيد على الحدود المقررة قانوناً أثره. حق المستأجر في إخطار لجنة تحديد الأجرة خلال تسعين يوماً بكتاب موصـى علـيه مصـحوب بعلم الوصول أو بطريق الإيداع في سـكرتارية اللجنة. تقديم الطلب في الحالة الأخيرة للجهة الإدارية فـي الميعاد القانوني. اعتباره منتجاً لآثاره من تاريخ تقديمه ولو تقاعست هذه الجهة عن إيداع الطلب سكرتارية اللجنة المختصة. علة ذلك.

(الطعن رقم ١٨٨٧ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٧/٤/٢٤)

القاعدة:

٣٤) لئـن كـان مفـاد النص في المادتين (١٣، ١٤) من قرار وزير التعمـير والدولـة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بإصـدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن هـناك طريقيـن للمسـتأجر لإخطـار لجـنة تحديد الأجرة المنصـوص علـيها فـي المادة (١٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – إذا مـا ارتـأى أن الأجرة التي حددها المالك في عقد الإيجـار أو الـنموذج تـزيد على الحدود المنصوص عليها في

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وفي خلال تسعين يوماً المنصوص عليها في المادة الخامسة من القانون الأخير.

الأول : إخطـار اللجـنة المذكورة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

الثاني : عن طريق الإيداع في سكرتارية اللجنة مقابل الإيصال.

ولازم ذلـك ومقتضـاه أنه في الحالة الثانية إذا ما قدم المستأجر طلـبه للجهة الإدارية في الميعاد القانوني وتقاعست الأخيرة عن إيداعه سكرتارية اللجنة فإن العبرة بتاريخ تقديم المستأجر للطلب إلـيها إذ لا يسوغ القول أن يحاج المستأجر بخطأ وتقصير الجهة الإدارية في مباشرتها لمقتضيات وظيفتها طالما تحققت الغاية من الإجراءات وتم الإخطار في الميعاد الحتمي.

٣٥) تمسك الطاعنين بأن عين النزاع لم تعد للانتفاع بها وأن البناء لم يـتم إلا فـي تاريخ لاحق للتعاقد. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى الاعتداد بالأجرة التعاقدية للوحدات محل النزاع لعدم تقديمها إلى لجنة تحديد الأجرة خلال تسعين يوماً التالية لتاريخ تعاقد كل منهم مع المالك. خطأ. علة ذلك.

(الطعن رقم ٣٥٣٤ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٧/٥/٢٨)

(الطعن رقم ١٨٦٨ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/٧/١٥)

٣٦) تمسـك الطاعنيـن بأن عقود إيجار وحداتهم السكنية حررت في تواريخ سابقة على تاريخ إتمام المبنى وتسلمهم لها. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى الاعتداد بالأجرة التعاقدية عدم تقدمهم إلى لجنـة

تحديــد الإيجارات خلال الميعاد المقرر قانوناً. مستنداً إلى تقرير الخبير الذي اعتد في حساب بدء هذا الميعاد بتاريخ تحرير عقود الإيجار دون أن يواجه هذا الدفاع. قصور.

(الطعن رقم ٥٠٣١ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٧/٦/١١)

(الطعن رقم ٣٥٣٤ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٧/٥/٢٨)

٣٧) النص في المادة الرابعة من القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن (يــتولى مــالك المبــنى تحديــد الأجرة وفقاً للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها في المواد السابقة ويتضمن عقد الإيجار مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس فإذا أبرم عقد الإيجــار قبل إتمام البناء وحددت قيمة الأجرة بصفة مبدئية كان علــى مالك المبنى إخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إتمام البناء ويشــترط ألا تجــاوز الأجــرة المبدئية إلا بمقدار الخمس وعلى المــالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لــتحديد الأجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطــار (بحســب الأحوال) والنص في المادة الخامسة من هذا القانون على أنه (إذا رأى المستأجر أن الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شــغله للمكــان أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بــتحديد أجــرة المكــان وفقــاً للأسس المنصوص عليها في هذا

القانون) يدل وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون وتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب أن المشرع جعل تحديد الأجرة معقودا للمالك على ضوء أسس التكاليف المشار إليها في القانون إلا في حالة عدم موافقة المستأجر على هذا الحديد فيكون له أن يلجأ إلى لجان تحديد الأجرة المختصة وذلك خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد إذا كان تعاقداً لاحقاً على إتمام البناء أما إذا كان تعاقده سابقاً على ذلك فإن الميعاد يسري من تاريخ إخطاره من قبل المالك بالأجرة المحددة أو من تاريخ شغله للمكان أيهما أقرب مما مؤداه أنه ما لم يطعن المستأجر أمام اللجنة المختصة لتحديد الأجرة في الميعاد المشار إليه فإن الأجرة التعاقدية تصير نهائية وقانونية ولا يجوز للجنة بعد ذلك أن تتصدى لتحديد الأجرة سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر الحاصل بعد الميعاد باعتبار أن اللجنة جهة الطعن لا جهة لتقدير الأجرة وأن الميعاد المنصوص عليها في المادة الخامسة يعد ميعاداً حتمياً وليس ميعاداً تنظيمياً فيترتب على تجاوزه سقوط حق المستأجر في الطعن باللجوء طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة (٢/٥) من قانون المرافعات.

لما كان ذلك، وكان الثابت من الواقع المطروح في الدعوى ومن تقدير الخبير أن الطاعن الأول استأجر مسكنه بعقد مؤرخ في ١٩٨٤/٥/٢٩ وأن الطاعن الثاني استأجر مسكنه بعقد مؤرخ في

١٩٨٤/٥/٢٨ وأن كلاً منهما شغل الوحدة المؤجرة له في ١٩٨٥/١ على ما هو ثابت بقصد استئجاره ولم يتقدما إلى اللجنة إلا في ١٩٨٥/٤/٤ بعد فوات ميعاد التسعين يوماً المحددة للطعن على تقدير المالك للأجرة فإن الطاعن منهما يكون قد قدم بعد الميعاد سواء احتسب الميعاد من تاريخ التعاقد أو من تاريخ شغل الوحدة المؤجرة ويترتب على ذلك ثبوت أن الأجرة التي حددها المالك نهائية وقانونية ولا تختص اللجنة ولائياً بأن تتصدى لهذا التقدير ويعتبر قرارها وعلى ما جرى على قضاء محكمة النقض منعدماً لا حجية له إذ تعتبر مسألة اختصاص اللجنة الولائي قائمة في الخصومة ومطروحة دائماً على محكمة الموضوع وعليها أن تقضي به من تلقاء نفسها وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً.

(الطعن رقم ٥١١٨ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٥/١/١٢)

٣٨) الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكن أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في القانون المذكور (المادة ١ من القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٨١) مؤداه تصدي لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولا حجية لها.

(الطعن رقم ٣١٢ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٤/١٢/١)

(الطعن رقم ٢٧٣ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٥/١/١٢)

٣٩) اختصـــاص لجـــان تقدير الأجرة في ظل القوانين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لســـنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام اعتبارها جهة تقديـــر في ظل القوانين الثلاث الأول وجهة طعن في ظل القانون الأخـــير، مخالفـــتها لســـلطتها الولائية في تقدير الأجرة. أثره – وقوعه باطلاً – لكل من طرفي العلاقة الإيجارية التمسك ببطلان القـــرار الصـــادر مـــنها بطـــريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة لصدوره من لجنة لا ولاية لها في إصداره.

(الطعن رقم ٣١٢ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٤/١٢/١)

٤٠) إنشـــاء عيـــن النزاع وتأجيرها قبل صدور قرار وزير الإسكان بســـريان أحكام قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها عدم خضوع الأجرة القانونية المتعاقد عليها لقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها في القانون الأخير لا ولاية للجنة تحديد الأجرة عليها.

(الطعن رقم ٣٢٥٧ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٤/١٢/٥)

٤١) تحديـــد أجـــرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقوداً للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها في المادتان (٤، ٥) من القانون المذكور. حق المستأجر في الطعن أمام اللجنة المختصـــة علـــى الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً. حالاته عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائياً ونافذاً مؤداه عدم جواز تصدي لجنة

تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر لتحديد الأجـرة. الـتزام الحكـم المنصوص عليه هذا النظر صحيح في القانون.

(الطعن رقم ٣٧١٣ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٥/١/٥)

٤٢) قـبول المالك لتقدير اللجنة الذي يقل عن الأجرة القانونية صحيح فـي القانون. صيرورته نهائياً ما لم يطعن على المستأجر خلال المـيعاد. الأجـرة القانونية حق من حقوق المالك المؤجر جواز تنازله عن جزء منها أو تقاضيه أجرة أقل منها. حق المؤجر في طلـب الأجـرة القانونية الأكبر قيمة بعد إنهاء مدة العقد الاتفاقية قبوله الأجرة الأقل بعد مدة العقد وأثناء سريان الامتداد القانوني. أثره – التزامه بها مادام عقد الإيجار قائماً.

(الطعن رقم ٥١١٨ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٥/١/١٢)

٤٣) لجـان تحديد الأجرة في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ جهة الطعن في تحديد الأجرة التي يقوم المالك بتقديرها للمستأجر وحدة الطعـن على هذا التقدير خلال الميعاد المحدد. عدم الطعن عليه. أثره. صيرورة الأجرة التي قدرها المالك قانونية وملزمة.

(الطعن رقم ١٤٨٤ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٥/٤/١٢)

٤٤) قرار اللجنة بتقدير القيمة الإيجارية. هو ذاته قرار تحديد الضريبة العقاريـة. الشـهادة الصـادرة مـن مصلحة الضرائب العقارية اعتبارها دليلاً على الأجرة القانونية حتى يثبت العكس.

(الطعن رقم ٤٤١٧ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٥/٩/١٨)

٤٥) تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية من النظام العام.

(الطعن رقم ٣٨٧٤ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٥/٥/٧)

٤٦) تحديـد أجـرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقـود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها في المادتان (٤، ٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يومـاً، حالاته – عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره– سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائياً ونافذاً. مؤداه – اختصاص لجان تحديد الأجرة في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مـن قبـيل الاختصـاص الولائـي المتعلق بالنظام العام واعتـباره جهـة طعن. أثره – قيام المالك بتقدير أجرة الأماكن الخاضـعة له وصيرورته نهائياً بعدم الطعن عليه من المستأجر. أثـره – عـدم تصدي لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء علـى طلـب المسـتأجر بعد فوات الميعاد لتحديد أجرتها لانتفاء ولايـتها – مخالفـتها ذلـك لكل من المؤجر والمستأجر التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة لصدور من لجنة لا ولاية لها في إصداره.

(الطعن رقم ٢٤٥١ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٥/٤/٣٠)

٤٧) طعـن أحد المستأجرين في الميعاد عن عقار خاضع للقانون رقم ١٣٦ لسنة١٩٨١ لا يفيد منه باقي المستأجرين علة ذلك. اعتباره موضوعاً قابلاً للتجزئة.

(الطعن رقم ٣٨٧٤ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٥/٥/٧)

٤٨) الأماكن التي تخضع أجرتها للجان تحديد الأجرة اعتبار الكشوف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير متضمنة قيمة أجرتها قرينة على الأجرة القانونية حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

(الطعن رقم ٣٧٥٤ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٤/٣/٢٤)

٤٩) تمسك الطاعن بما هو ثابت من شهادة الضرائب العقارية المقدمة منه أن عين النزاع شغلت قبل ١٩٧٦/١٢/٣١ انتهاء الحكم المطعون فيه إلى تطبيق القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تحديد أجرتها باعتبار أن عقد الإيجار حرر في ١٩٨٣/١/١ دون التحقق عما إذا كانت شقة النزاع قد أقيمت أو رخص في إقامتها بعد العمل بالقانون المذكور من عدمه معيب.

(الطعن رقم ٤٢٢٦ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٤/٣/٢٨)

٥٠) القيمة الإيجارية المحددة بواسطة لجان تحديد الأجرة طبقاً للأسس الواردة بالقوانين أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٥٦ شمولها مصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة. لا يحق للمؤجر أن يتقاضى مقابلاً إضافياً لهذه الخدمات ولو اتفق على غير ذلك في عقد الإيجار.

(الطعن رقم ٨٣ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٤/٧/١١)

٥١) تحديد أجرة الأماكن من النظام العام. الاتفاق على أجرة تجاوز الأجرة القانونية بطلانها بطلاناً مطلقاً.

(الطعن رقم ٨٣ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٤/٧/١١)

٥٢) الـــنص في المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شـــأن تأجير وبيع الأماكن يدل على أن الزيادة الدورية الثابتة في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المشار إليها في هاذ الـــنص تحدد على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساس لحساب الضـــريبة على العقارات المبنية في ذات وقت إنشاء العين وليس على أساس الأجرة شاملة هذه الضريبة.

(الطعن رقم ٢٦٩١ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٥/٥)

٥٣) الطعن في تقدير الأجرة في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. إذا كانـــت الدعـــوى وإن رفعت في غضون عام ١٩٨٢ بعد العمل بالقانون الأخير إلا أن الطعن قد تعلق بتحديد أجرة المخزن الكائن بـــالدور الأرضي المرخص في إقامته بتاريخ ١٩٨٠/١٢/٢ ومن ثـــم فإن أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تكون واجبة التطبيق علـــى القواعـــد والإجراءات المتعلقة بالطعن في الشق الأول من الحكم لما كان ذلك، وكان النص في المادة (١٨) من القانون رقم ٤٩ لســـنة ١٩٧٧ فـــي شأن تأجير وبيع الأماكن على أن يكون الطعـــن فـــي قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر وفي المادة (٢٠) منه على أنه لا يجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها في المادة (١٨) إلا للخطأ في تطبيق القانون ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خـــلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم. ويكون حكمها غير

قابل للطعن بأي وجه من وجوه الطعن يدل على أن المشرع رأى لمصلحة قدرها الاكتفاء بنظر المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية أمام اللجنة المختصة بتحديد الأجرة ثم أمام المحكمة الابتدائية ولم يــروجها للطعن بالاستئناف في الحكم الذي تصدره هذه المحكمة إلا لخطــأ فــي تطبيق القانون واعتبر الحكم الصادر من محكمة الاستئناف باتاً غير قابل للطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن مما مفــاده أنــه لا يجوز الطعن بطريق النقض فيما تصدره محكمة الاستئناف من أحكام في هذا الخصوص استثناء من القواعد العامة الــواردة فــي قانون المرافعات ومن ثم فإن الطعن بالنقض على الحكــم المطعون فيه بخصوص الطعن على تقدير أجرة المخزن محل النزاع يكون غير جائز.

(الطعن رقم ٣٤٣٠ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٣/٥/٢٠)

٥٤) تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية تعلقه بالنظام العام.

(الطعن رقم ٢١٠٣ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٢٥)

٥٥) قواعد تحديد الأجرة وتعيين أسباب الإخلاء – تعلقها بالنظام العام. سريانها بأثر فوري من تاريخ نفاذها.

(الطعن رقم ١٠٠١٦ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠١/٣/٢٨)

٥٦) قواعــد تحديــد أجــرة الأماكــن الخاضــعة لتشريعات الأماكن الاستثنائية. تعلقها بالنظام العام. الاتفاق على أجرة تجاوز الأجرة القانونــية وقوعــه باطلاً بطلاناً مطلقاً. مؤداه. عدم جواز توجيه

اليميـن الحاسـمة لإثبات أن الأجرة المتفق عليها تجاوز الأجرة القانونية. علة ذلك. (م١١٥ إثبات).

(الطعن رقم ٢٢٣٣ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٣/٢٨)

٥٧) تحديد أجرة الأماكن طبقاً للقوانين الاستثنائية، تعلقه بالنظام العام. مـؤداه. الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية. وقوعه باطلاً. يستوي ورود الاتفاق على الزيادة في عقد الإيجار أو أثناء سريانه.

(الطعن رقم ١٠٣٦ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٠)

٥٨) الاتفاق أو الشرط المخالف لأحكام قوانين إيجار الأماكن. وقوعه باطلاً. التحايل على زيادة الأجرة. جواز إثباته بكافة طرق الإثبات.

(الطعن رقم ١٠٣٦ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٠)

٥٩) قواعد تحديد الأجرة الواردة في قوانين الإيجارات الخاصة. قواعد آمـرة. عـدم جواز الاتفاق على مخالفتها بما يجاوز الأجرة التي حددتها.

(الطعن رقم ١٦٨٤ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١١)

٦٠) تحديد أجرة الأماكن طبقاً للقوانين الاستثنائية. تعلقه بالنظام العام. الاتفـاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية. وقوعه باطلاً.

(الطعن رقم ٢٢١٨ سنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠)

(الطعن رقم ١٤٢٠ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٥/٣٠)

قواعد تحديد الأجرة :

٦١) النص في المادة (٢٢ ق لسنة ١٩٧٧) سريانه على فروق الأجرة التي تستحق نتيجة تقدير أجرة المكان بمعرفة لجان تحديد الأجرة طبقاً لأحكامه. عدم انطباقه على سداد فروق الأجرة الاتفاقية أو التي تستحق لسبب آخر. مؤداه. بطلان قرار لجنة تقدير الإيجارات أو اعتباره كأن لم يكن والرجوع إلى الأجرة التعاقدية أو الاتفاقية. خضوعها للقواعد العامة في القانون المدني. أثره. عدم جواز إجبار الدائن على قبول الوفاء الجزئي ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك. م (٣٤٢) مدني.

(الطعن رقم ٩٤٣٦ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٢)

القاعدة :

النص في المادة (٢٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مفاده أن المشرع يقرر بهذا النص حكماً خاصاً لتنظيم طريقة سداد فرق الأجرة التي تستحق نتيجة تقدير أجرة المكان بمعرفة لجان تحديد الأجرة طبقاً لأحكامه تيسيراً على المدين بها ولا شأن له بطريقة سداد فرق الأجرة الاتفاقية أو التي تنشأ لسبب آخر، وإذ خلت نصوص تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية من أيراد نص يحكم طريقة سداد فرق الأجرة التي تستحق نتيجة بطلان قرار لجنة الإيجارات أو اعتباره كأن لم يكن والارتداد إلى الأجرة التعاقدية أو الاتفاقية بعد صيرورتها قانونية وملزمة، فإنه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة باعتبارها هي التي تحكم واقعة النزاع ومنها ما

نصت عليه الفقرة الأولى من المادة (٣٤٢) من القانون المدني من أنـــه "لا يجـــوز للمدين أن يجبر الدائن على أن يقبل وفاء جزئياً لحقه، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".

٦٢) القضـــاء باعتبار قرار لجنة تقدير أجرة عين النزاع كأن لم يكن وســريان القيمة الإيجارية الواردة بالعقد. وجوب أداء المستأجر الفــروق كاملة للمالك. عدم جواز إجبار المالك على قبولها على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحقت عنها. مخالفة ذلك. خطأ.

(الطعن رقم ٩٤٣٦ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٢/١١/٢٠٠٠)

القاعدة :

إذ كـــان الثابت بالأوراق أن الأجرة الواردة بعقد الإيجار المؤرخ ٧/٣/١٩٨٣ قدرها ٤٥ جنيهاً شهرياً وقد قضى باعتبار قرار لجنة أجـــرة شقة التداعي كأن لم يكن وسريان القيمة الإيجارية الواردة بالعقد، فإنها تكون واجبة الأداء كاملة ولا يحق إجبار المالك على قـــبولها على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحقت عنه، وإذ خـــالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاء قياساً على حكـــم المادة (٢٢) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ورتب على ذلك بطـــلان التكلـــيف بالوفـــاء لتضمنه فروق الأجرة كاملة وليست مقسطة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

٦٣) تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. معقود

للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان (٤، ٥) منه. حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحـــددة خلال تسعين يوماً. سريان هذا الميعاد من تاريخ التعاقد إن كـــان لاحقـــاً على إتمام البناء. ومن تاريخ الإخطار بالأجرة المحـــددة أو شـــغل المكان أيهما أقرب إن كان سابقاً عليه. عدم مـــراعاة هـــذا المـــيعاد. أثـــره. سقوط حق المستأجر في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائياً ونافذاً. عدم جواز تصدي اللجنة المختصة لتحديد الأجرة.

(الطعن رقم ٨٢٥٠ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٢)

٦٤) القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في القـــانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. سريانها على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه في ١٩٨١/٧/٣١ (مادة ٥ منه).

(الطعن رقم ٩٣٩٣ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦)

٦٥) المـــنازعة فـــي تحديد القيمة الإيجارية. تعلقها بوحدة رخص في إنشائها أو أنشئت في ظل العمل بأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. خضوعها لأحكامه.

(الطعن رقم ٨٢٧٥ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١٢/١٣)

٦٦) المـــنازعة فـــي تحديد القيمة الإيجارية. تعلقها بمبنى رخص في إنشائه في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. خضوعها لأحكامه

دون اعتداد بصدور الحكم المطعون فيه في تاريخ لاحق على القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن رقم ٨٢٩٩ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١٢/١٣)

٦٧) تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان (٤، ٥) من القانون المذكور. حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً من تاريخ ثبوت علمه بهذا التقدير ومستوى العين المؤجرة. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة باتاً. اعتبار المستأجر عالماً بالأجرة وتناسبها مع مستوى العين. حالاته.

(الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٢٢)

٦٨) تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان (٤، ٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) حق المستأجر في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة خلال تسعين يوماً. حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. صيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائياً ونافذاً. مؤداه. عدم جواز تصدى اللجنة لتحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المؤجر بالاتفاق مع المستأجر لانتفاء ولايتها بداية. تعلق ذلك بالنظام العام. مخالفة ذلك. لكل ذي مصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه

أو بدعوى مبتدأة.

(الطعن رقم ١٨٦٧ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٢٨)

٦٩) قواعد تحديد الأجرة. سريانها على الأماكن التي تستحدث أو تؤجر لأول مرة في القرى بعد نشره قرار وزير الإسكان بمد سريان قانون إيجار الأماكن إليها (م١ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧) مؤداه. الأماكن المؤجرة وقت نشر القرار المذكور. عدم اختصاص لجنة تقدير الإيجارات بتحديد أجرتها. مخالفة ذلك. خطأ.

(الطعن رقم ٢٣٤ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٣١)

٧٠) تمسك الطاعنين بأن عقار النزاع رخص في إنشائه وتم بناؤه في ظل العمل بقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن الوحدات المؤجرة لهم أنشئت في ظل ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استناداً إلى تقرير الخبير الذي لم يبين المصدر الذي استقى منه هذه النتيجة ودون أن يحسم الحكم النزاع حول تاريخ إنشاء العقار. قصور.

(الطعن رقم ٢١٠٣ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٢٥)

٧١) تاريخ إنشاء المبنى. العبرة فيه بتمام الإنشاء ولو استغرق الإتمام وقتاً طويلاً.

(الطعن رقم ٧١٦ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٣/١٤)

٧٢) تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان (٤، ٥)

مـــن القانون المذكور. حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصـــة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً. حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكورة. أثره. سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائياً ونافذاً. عدم جواز تصدي لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر بتقدير أجرتها بعد الميعاد.

(الطعن رقم ٢٣٠٢ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٣/٢٨)

٧٣) العبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجرة المبنى هي بتاريخ إنشائه. تمام إنشاء المبنى قبل نفاذ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عـــدم خضـــوع أجرة عين النزاع لأحكامه. مخالفة ذلك. خطأ.

(الطعن رقم ٤٩١ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)

٧٤) تحديـــد أجرة مبدئية للوحدات المرخص ببنائها إلى أن يتم تحديد الأجرة النهائية من لجنة تقدير الأجرة. وجوب تزامنه مع صدور الترخيص بالبناء من الجهة المختصة بشئون التنظيم. التزام المالك بإخطار اللجنة المختصة بتحديد الأجرة خلا ثلاثين يوماً من تاريخ أول عقـــد إيجـــار عن أي وحدة من الوحدات. تقاعسه عن ذلك. أثره. توقيع عقوبة عليه. مؤداه. أن تقدير اللجنة النهائي قد يسبق اســـتكمال العين. للمستأجر استكمالها بترخيص من قاضي الأمور المستعجلة بعد إعذار المالك مع خصم التكاليف من الأجرة. المواد (٦، ٧، ٨، ٩، ٤٤) نـــم قـــانون ٥٢ لســـنة ١٩٦٩ والمذكـــرة

الإيضاحية والمادة (٣/٣) من اللائحة التنفيذية.

(الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢١)

القاعدة :

النص في المادتين (٦، ٧) من ق ٥٢ لسنة١٩٦٩ - يدل على أن المشــرع أوجــب أن يتزامن مع صدور الترخيص بالبناء تحديد أجــرة مبدئية للوحدات المرخص ببنائها إلى أن يتم تحديد الأجرة النهائــية مــن اللجــنة المنصــوص عليها بالمادة الثامنة من هذا القــانون، واستهدف من ذلك على ما جاء بالمذكرة الإيضاحية أن تكــون الفــروق بين الأجرة المبدئية والنهائية طفيفة والنص في المــواد (٨، ٩، ٤٤) مــن ق ٥٢ لســنة ١٩٦٩ - يدل على أن المشــرع أوجــب أن يقــوم المالك بإخطار اللجنة خلال ثلاثين يومــاً مــن تاريخ أول عقد إيجار عن أي وحدة "وإلا حق عقابه" وهــو مــا مفاده أن تقدير اللجنة النهائي قد يسبق استكمال العين ولهــذا نــص المشرع صراحة على حق المستأجر في استكمال الأعمــال الناقصــة وهــو ما دلت عليه الفقرة الثالثة من المادة الثالــثة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون حيث نصت على أنه "إذا تبيــن للجــنة عــدم استكمال بعض الأعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص فتحدد للمالك مهلة لاستكمالها فإذا انقضت المهلة دون ذلــك قامــت بالتحديد على أساس التكاليف الفعلية وقت المعاينة التــي تــتم بعــد هــذه المهلــة... لما كان ذلك، وكان الثابت من الخطــاب المــؤرخ ١٩٩٦/١٩/٣١ والصــادر مــن لجنة تقدير

الإيجـارات بالإدارة الهندسية لمركز ومدينة الزقازيق أنه صدر قـرار اللجنة رقم ٣٧ لسنة ١٩٧٥ بتقدير أجرة شقة النزاع بمبلغ ٤,٤١٠ جنـيه ومـن ثم يكون هذا التقدير نهائياً دون ما نظر لما جاء بهذا الخطاب من أن الشقة كانت تحت الإتمام ويصير التقدير نافذاً في حق المؤجر باعتباره الأجرة القانونية.

٧٥) العبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجرة المبنى هـو بـتاريخ إنشائه. سريان القانون على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه.

(الطعن رقم ١٠٣٦ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٠)

٧٦) القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في قوانيـن الإيجارات الاستثنائية أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١، استمرار سريانها في النطاق القانوني لكل منها.

(الطعن رقم ١٠٣٦ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٠)

٧٧) تقديـر أجرة العين لصيق بها. صيرورته نهائياً. أثره. عدم جواز المنازعة فيه ولو من مستأجر لاحق.

(الطعن رقم ١٠٣٦ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٠)

(الطعن رقم ١٣٥٨ لسنة ٦٧ ق – جلسة ١٩٩٩/٣/١٧)

٧٨) تعـاقد المطعـون ضدها مع ابن مالك العقار على استئجار عين الـنزاع، إجازة المالك لهذا العقد، أثره. صيرورته صحيحاً ونافذاً مـن وقت التعاقد. اعتبار الحكم المطعون فيه تاريخ الإجارة هو

تـــاريخ بـــدء العلاقة الإيجارية مرتباً أن إخطار لجنة تقدير كان خلال المدة القانونية رغم إنقضائها. خطأ.

(الطعن رقم ٨٧٩٩ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

٧٩) قــيمة الأتعاب الهندسية وتكاليف ترخيص البناء. وجوب حسابها ضمن تكاليف المبنى عند تقدير أجرته.

(الطعن رقم ٩٥٨ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٢٧)

٨٠) تحديد الأجرة، وجوب تقدير قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء. م٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن رقم ٩٥٨ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٢٧)

الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة :

٨١) تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان (٤، ٥) مـــن القانون المذكور. حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصــــة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً. حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائياً ونافذاً. مؤداه. اختصاص لجان تحديد الأجـــرة في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائـــي المـــتعلق بالنظام العام. اعتبارها جهة طعن. أثره. عدم جـــواز تصـــدي لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلـــب المستأجر بعد فوات الميعاد بتقدير أجرتها لانتفاء ولايتها. مخالفـــتها ذلك. لكل ذي مصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر

منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة لصدوره من لجنة لا ولاية لها في إصداره. اعتبار مسألة الاختصاص الولائي مطروحة دائماً على محكمة الموضوع التي تنظر الطعن.

(الطعن رقم ٩٣٩٣ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦)

٨٢) لجنة تحديد الأجرة. هيئة إدارية لها ولاية القضاء للفصل في الخصومة بين المؤجر والمستأجر. أثره. ثبوت صفة الأحكام لقراراتها. مؤداه. خضوعها لقواعد قانون المرافعات من حيث بدء ميعاد الطعن فيها.

(الطعن رقم ٩٣٩٣ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦)

٨٣) الطعن في قرار لجنة تحديد الأجرة. سريان ميعاده من تاريخ الإعلان. لا يغني عن ذلك العلم اليقيني بصدوره بأية طريقة أخرى.

(الطعن رقم ٩٣٩٣ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦)

٨٤) إعلان قرار لجنة تحديد الأجرة. إثباته بالبيان الوارد عنه في ورقة الإعلان، تحقق المحكمة من هذا التاريخ. وجوب الرجوع فيه إلى ورقة الإعلان ذاتها للتحقق من تسلمه قانوناً.

(الطعن رقم ٩٣٩٣ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦)

٨٥) ثبوت أن وحدات العقار محل النزاع أنشئت بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم طعن أي مستأجري العقار – عدا الثاني – على الأجرة التعاقدية خلال الميعاد القانوني. أثره. اعتبارها نهائية. تصدى لجنة تقدير الإيجارات بتحديد أجرتها. اعتبار قرارها كأن لم يكن لصدور من لجنة لا ولاية لها. قضاء

الحكم المطعون فيه بعدم قبول طعن المالك لرفعه بعد الميعاد. خطأ. علة ذلك.

(الطعن رقم ٩٣٩٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦)

٨٦) قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الطعن في قرار لجنة تقدير الإيجارات الذي ضمنه صحيفة دعواه لرفعه بعد الميعاد استناداً إلى تاريخ ارتداد صورة قرار اللجنة ودون الرجوع إلى ورقة الإخطار ذاتها للتحقق من تاريخ الإخطار به. خطأ حجبه عن بحث مدى قبول الطعن وما يستتبعه من إعادة النظر في أجرة العين محل النزاع.

(الطعن رقم ٩٣٩٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦)

٨٧) القواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن في أحكام تحديد الأجرة الواردة في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. سريانها على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه. النصوص الواردة في القوانين السابقة. استمرار سريانها على الأماكن غير الخاضعة لأحكامه.

(الطعن رقم ٨٢٧٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/١٣)

٨٨) أحكام المحاكم الابتدائية في الطعون في قرارات لجان تحديد الأجرة - الطعن عليها بالاستئناف. حالاته. أحكام المحكمة الاستئنافية. باتة. عدم جواز الطعن فيها بأي وجه من أوجه الطعن. المادتان (١٨، ٢٠) ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٨٢٩٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٣)

٨٩) شـغل العين المؤجرة الذي يبدأ به ميعاد الطعن في تقدير المالك للأجـرة. المقصـود به. استلام العين بعد تمام البناء على النحو المتفق عليه. عدم جواز الاعتداد بسكنى المستأجر أو تزويده العين بالمياه والكهرباء دلالة على استلامها. علة ذلك.

(الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٢/١/٢٠٠١)

القاعدة :

إن المقصود بشغل العين هو مجرد استلامها بعد تمام البناء على الـنحو المتفق عليه وهذا هو الوصف الظاهر المنضبط فلا يمكن أن يكـون المقصـود بالشغل هو سكنى المستأجر أو تزويد العين المؤجـر بالمياه أو الكهرباء أو غيره فكل ذلك معلق على مطلق إرادة المستأجر ولا يستساغ تعليق جريان الميعاد المسقط للحق في الطعن على مطلق إرادة المستأجر، وهو غير ملزم بسكنى العين وكـان مـن شأن جريان ميعاد الطعن بواحدة من الوقائع الثلاث المنصـوص عليها في المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. إسقاط حق المستأجر إلى غير عودة لأن الساقط لا يعود طـبقاً للقواعد العامة ويؤكد هذا النظر أن نص الفقرة الأولى من المـادة الخامسـة من مشروع الحكومة كان يتضمن "أي من هذه التواريخ ألحق" ثم قامت اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان ولجنة الشـئون الدسـتورية والتشريعية برفع هذه العبارة وأوردت في تقريرها أنها رفعتها" زيادة في الإيضاح ودفعاً للبس.

٩٠) ثبوت استلام المطعون ضده الأول عين النزاع وشغلها في تاريخ

سابق على تاريخ إدخاله التيار الكهربائي بها بأكثر من تسعين يوماً. اعتداد الحكم المطعون فيه بالتاريخ الأخير وانتهاؤه إلى أن طعنه أمام لجنة تقدير الإيجارات في تقدير المالك للأجرة قد أقيم في الميعاد. خطأ.

(الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٢٢)

القاعدة:

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه معتبراً أن الطعن المقام من المطعون ضده الأول على الأجرة أمام لجنة تقدير الإيجارات قد تم في الميعاد معتداً في ذلك بتاريخ إدخال الكهرباء لشقة النزاع الحاصل في ١٩٨٦/٢/٦ على أنه تاريخ شغل العين في حين أن الثابت من إقرار وكيل المطعون ضده بمحاضر أعمال الخبير أن المطعون ضده استلم عين النزاع وشغلها في ١٩٨٥/١٠/١ وسدد أجرتها بالإيصال المؤرخ ١٩٨٥/١٠/١ فيكون لجوئه إلى اللجنة بتاريخ ١٩٨٦/٤/٧ قد تم بعد انقضاء أكثر من تسعين يوماً وتكون الأجرة الواردة بعقد الإيجار هي الأجرة القانونية النهائية، وإذ خالف الحكم هذا النظر فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون.

٩١) الطعن في قرارات لجان تحديد الأجرة. صدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاحقاً للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تعارض كل منهما مع الآخر في أحكامه. قبول الطعن في ظل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. إعادة النظر في تقدير أجرة الوحدات التي

شـــملها قــرار اللجنة. الطعن في الأحكام الصادرة على قرارات لجان تحديد الأجرة في ظل ق ١٣٦ لسنه ١٩٨١. لا يترتب عليه الأخذ بتقدير اللجنة لأجرة باقي وحدات العقار التي حددها المالك مـــتى أصـــبحت نهائية بقبول مستأجريها لها وعدم طعنهم عليها. مـــؤداه. صـــيرورة تحديـــد أجـــرة الأماكن الخاضعة لأحكامه. موضـــوعاً قـــابلاً للـــتجزئة. الطعـــن في الأحكام وفقاً لأحكامه حضوعها للقواعد العامة في قانون المرافعات.

(الطعن رقم ١٨٦٧ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٢٨)

٩٢) القواعد والإجراءات المتعلقة بالطعن في تحديد الأجرة الواردة في القانون ٤٩ لسنة ١٩٩٧. سريانها على الأماكن المرخص بإقامتها أو المنشـــأه في ظل العمل بأحكامه ولو رفع الطعن في ظل العمل بق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن رقم ٢١٠٣ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٢٥)

٩٣) الأماكـــن المـــرخص في إقامتها أو المنشأة دون ترخيص في ظل العمـــل بـــق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. الطعن في الأحكام الصادرة في قـــرارات لجان تحديد أجرتها. خضوعه للقواعد العامة في قانون المـــرافعات. مؤداه. جواز الطعن بالنقض أو الاستئناف (م٤، ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

(الطعن رقم ٢١٠٣ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٢٥)

٩٤) القواعـــد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن في احكام تحديد الأجره

الواردة في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. سريانها على كافة الدعاوى التي رفعت في ظل العمل بأحكامه. ولو كانت متعلقة بأجرة مكان تحكمه قاعدة موضوعية واردة في قانون سابق.

(الطعن رقم ٢٢٩٠ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٣/٢٨)

٩٥) المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية. تعلقها بمبنى رخص بإنشائه في ظل العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. خضوع الطعن في الحكم للقواعد والإجراءات المنصوص عليها فيه. صدور الحكم المطعون فيه في تاريخ لاحق على القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو إتمام بناء بعض الوحدات في ظل العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦، لا أثر له.

(الطعن رقم ٢٢٩٠ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٣/٢٨)

٩٦) القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. قصر سريانها على الأماكن المرخص بإقامتها بعد العمل بأحكامه. (م١ منه) مؤداه. سريان القواعد الموضوعية بتقدير الأجرة في القوانين السابقة والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن في الأحكام الواردة في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأماكن التي لا تخضع لأحكام تقدير الأجرة في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. مخالفة ذلك. خطأ.

(الطعنان رقما ٢٤٨٥، ٢٥٥٢ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)

٩٧) الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف في المنازعات المتعلقة

بتحديد القيمة الإيجارية للأماكن الخاضعة للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم جواز الطعن عليها بأي وجه من أوجه الطعن. م (٢٠) منه. المنازعة في خضوع المكان لأحكام قانون إيجار الأماكن. خضوعها من حيث قابليتها للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات.

(الطعنان رقما ٢٤٨٥، ٢٥٥٢ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)

٩٨) صدور قرار اللجنة النهائي بتحديد الأجرة. نفاذه في حق المؤجر باعتباره الأجرة القانونية ولو كانت عين النزاع تحت الإتمام. علة ذلك. تعلق قواعد تحديد الأجرة بالنظام العام. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة وقضاؤه بتخفيض القيمة الإيجارية. صحيح.

(الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٥/٢١)

القاعدة :

تحديد أجرة الأماكن طبقاً لقوانين الإيجار الاستثنائية – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – من النظام العام إذ تتحدد به متى صار نهائياً القيمة الإيجارية إزاء الكافة. وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بهذه الأجرة ورتب على ذلك قضاءه بتخفيض القيمة الإيجارية وبطلان التكليف بالوفاء فإنه يكون قد وافق صحيح القانون.

٩٩) القواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن في أحكام تحديد الأجرة الواردة في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. سريانها على الأماكن

المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه في ١٩٨١/٧/٣١.

(الطعن رقم ٥٣٧٠ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٣)

١٠٠) المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية. تعلقها بوحدة أنشئت قبل العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. رفع الطعن على قرار اللجنة بتحديد أجرتها في ظل العمل بأحكامه. مؤداه. خضوعها للقواعد الإجرائية التي تضمنها القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٥٣٧٠ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٣)

١٠١) قرارات لجان تحديد الأجرة صيرورتها نافذة رغم الطعن عليها. وجوب أعمالها فور صدورها. لازمه. الأجرة التي قدرتها اللجنة هي الأجرة القانونية حتى صدور حكم نهائي بتعديلها زيادة أو نقصاً. سداد المستأجر للأجرة في تاريخ استحقاقها وفقاً لقرار اللجنة أو سداده لها والمصاريف والنفقات بعد رفع الدعوى. أثره. عدم اعتباره متخلفاً عن الوفاء بها وسقوط حق المؤجر في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ١١١٨ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٧)

ما لا يخضع لقواعد تحديد الأجرة :

١٠٢) الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لغرض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض. عدم خضوع أجرتها للتحديد القانوني.

(الطعن رقم ٩٥٣٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠١/١/١٠)

١٠٣) الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة دون ترخيص لغير

أغـراض السـكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في القـانون المذكور م (١) منه مؤداه خضوع تقدير أجرتها لإرادة المتعاقدين وفقاً لأحكام القانون المدني مخالفة ذلك خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٣٨٨ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٢٨)

١٠٤) المقرر في قضاء محكمة النقض - أن القواعد الإجرائية المتعلقة بطـريق الطعـن في أحكام تحديد الأجرة الواردة في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقتصر سريانها على الأماكن التي رخص في إقامـتها أو المنشـأة بعـد العمل بأحكامه في ١٩٨١/٧/٣١ أما الأماكن التي يرخص في إقامتها أو لم تنشأ بعد العمل بأحكام هذا القـانون فتحكمها النصوص الأخرى الواردة في القوانين السابقة عليه في نطاق سريان أحكامه وإذا كانت القواعد الواردة في شأن طريق الطعن في الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة الواردة في شأن طريق الطعن في الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة لا تزال سارية لم يتناولها الإلغاء بنص صريح في القانون رقم ١٣٦ لسنة١٩٨١.

(الطعن رقم ٣٤٣٠ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٥/٢٠)

١٠٥) واقعـة البناء من المسائل المادية التي يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة والقرائن ومن ثم يجوز إثباتها بغير ترخيص البناء.

(الطعن رقم ٣٤٣٠ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٥/٢٠)

١٠٦) القواعـد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة فـي القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سريانها على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه في ١٩٨١/٧/٣١ المادة (٥) مـن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨٠. مؤدى ذلك – خضوع الطعن في الأحكام الصادرة في الطعون على قرارات لجان تحديد أجرة الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص بعد العمل بأحكام القانون المذكور للقواعد العامة في قانون المرافعات لا محل لإعمال أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها.

(الطعن رقم ١٥٩٢ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/٥/٢٨)

ثانياً : تحديد الأجرة وفقاً للأحكام العامة الواردة بالقانون المدني :

١- النصوص القانونية

المادة (٥٦١) مدني

"يجوز أن تكون الأجرة نقوداً كما يجوز أن تكون أي تقدمة أخرى".

المادة (٥٦٢) مدني

(إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل).

٢- الشرح:

ومن مذكرة المشروع التمهيدي تعليقاً على المادة (٥٦١) مدني :

الأجرة قد تكون نقوداً كما هو الغالب ولكن قد تكون شيئاً آخر غير النقد كجزء من المحصول أو الانتفاع بشيء آخر مقابل الانتفاع بالعين

المؤجرة (مقايضة – انتفاع بانتفاع) أو أي التزام آخر يلتزم به المستأجر وهذا خلاف الثمن في البيع فإنه يجب أن يكون نقداً.

ومن مذكرة المشروع التمهيدي تعليقاً على المادة (٥٦٢) مدني :

إذا كانت الأجرة غير مقدرة في العقد فإن ذلك يرجع لأحد أسباب ثلاثة:

أ) إما لأن المتعاقدين قد أغفلا إثبات ما اتفقا عليه.

ب) أو اتفقا عليها ولكن تعذر إثبات ما اتفقا عليه.

ج) أو حاولا الاتفاق عليها فلم يستطيعا.

ففي الفرضين الأولين تكون الأجرة هي أجرة المثل في مكان تمام العقـد. أما التقنين الحالي (المادة ٣٦٣ فقرة "م" والمادة ٤٤٦ فقرة "٢") فينص على الفرض الثاني دون الأول. ويجعل القول لأهل الخبرة إذا لم يكـن إثـبات الأجرة بسند مخالصة. وفي الفرض الثالث يكون الإيجار باطلاً لأن المتعاقدين قد تعذر عليهما الاتفاق على ركن من أركان العقد.

ويلاحـظ إنه إعمالاً للنصوص سالفة الذكر فإنه يشترط في الأجرة أن تكـون جديـة فـإذا كانت صورية كما إذا سمى المتعاقدان أجرة لا يقصـدان أن يدفعهـا المستأجر كان عقد الإيجار باطلاً باعتباره إيجاراً ولكـن الإيجـار الصوري قد يكون المقصود به في هذه الحالة عارية مستترة تحت اسم إيجار قياساً على الهبة المستترة في صورة بيع وكذلك الأمـر إذا كانت الأجرة تافهة بأن سمى المتعاقدان أجرة تكاد تكون في حكـم العـدم ويقـع كثيراً أن تؤجر أرض لجمعية خيرية بأجرة تافهة (رمـزية) لتقـيم علـيها بناء لتحقيق أغراضها فالعقد يكون في حقيقته

عاريــة أو هبة حق انتفاع في صورة إيجار ولكن لا يشترط في الأجرة أن تكون معادلة للريع الحقيقي للشيء المؤجر أو مقاربة فالأجرة البخسة وهي التي يكون فيها غبن فاحش لا تمنع من صحة الإيجار والأصل أن الأجــرة يحددها المتعاقدان ويحددانها بمبلغ معين يدفع أقساطاً متساوية كــل مدة معينة. ولكن لا يوجد ما يمنع من ترديد الأجرة على أكثر من صــورة واحــدة فيشترط المؤجر على المستأجر أن تكون الأجرة مبلغاً معيــناً إذا لم يؤجر المستأجر العين من الباطن. فإذا أجرها من الباطن كانــت الأجرة مبلغاً أكبر يعينانه. وكذلك قد لا يعين المتعاقدان الأجرة ولكن يعينان الأسس التي يقوم عليها تقديرها فيصح الإيجار.

وإذا ســكت المتعاقديــن عن تحديد الأجرة وعن تحديد أساس يقوم عليه تقديرها فإن الإيجار لا يكون باطلاً بل يتكفل القانون بتحديد الأجرة فــي هذه الحالة – وتقديرها بأجرة المثل. كذلك إذا اتفق المتعاقدان على تقديــر الأجــرة ولكن تعذر على أي منهما إثبات ما اتفقا عليه ففي هذه الحالة أيضاً تكفل القانون بتحديد الأجرة وقدرها هنا كذلك بأجرة المثل. التــي يحددهــا القاضي مستعيناً في ذلك برأي أهل الخبرة وقد يستعين أيضاً بأوراق ومستندات كما إذا قدمت في الطعن عقود إيجار عن نفس الشيء المؤجر في مدة سابقة أو مدة تالية وقدمت عقود إيجار عن أعيان تماثل العين المؤجرة(١).

---

(١) الدكتور / عبدالرزاق السنهوري – المرجع السابق ص ٢٢٠ وما بعدها.

ومن أحكام محكمة النقض :

١) عقد الإيجار – ماهيته – جواز أن تكون الأجرة نقوداً أو أي تقدمة أو التزام آخر للمستأجر إثبات واقعة التأجير وشروط العقد بكافة الطرق.

(الطعن رقم ١٠٥٦ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٨٩/١/٢٢)

٢) إذا كان البين من الحكم المطعون فيه أنه استخلص من التوكيل الصادر من الطاعنة – المؤجرة – لزوجها ومن الإقرار الصادر منه للمطعون عليه – المستأجر أن ما تضمنه الإقرار من تنازل عن أجرة عين النزاع لحين إقامة البناء الجديد بدلاً من العقار المطلوب هدمه، كان بمقابل تمثل في تنازل المطعون عليه عن عقد استئجار للشقة التي كان يشغلها بالعقار المذكور ليتمكن الوكيل من هدمه وإقامة بناء جديد يغل دخلاً أكبر وكان هذا الذي استخلصه الحكم يتفق وعبارات سند الوكالة والإقرار وفي حدود ما لمحكمة الموضوع من سلطة تامة في تحديد نطاق الوكالة وبيان ما قصده المتعاقدان منها مستعينة في ذلك بعبارات التوكيل وظروف الدعوى وملابساتها. وإذا كان من الجائز وفقاً للمادة (٥٦١) من القانون المدني أن تكون الأجرة تقدمة أخرى غير النقود فإن النعي بأن إقرار الوكيل تضمن تبرعاً لا يملكه يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٣٢ لسنة ١٤٥ ق – جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧)

٣) إذا تعذر عند التعاقد الاتفاق على الأجرة بأن حاول المتعاقدان

الاتفــاق عليها ولم يستطيعا فإن الإيجار يكون باطلاً لانعدام ركن من أركانه فإذا انتفع المستأجر في هذه الحالة بالعين المؤجرة مدة من الزمن التزم بدفع التعويض عن هذا الانتفاع.

(الطعن رقم ٢١٢ لسنة ٣١ ق – جلسة ١٩٦٥/١٢/٢٣)

٤) لمحكمـــة الموضوع ألا تحاسب الوصي على أساس عقد الإيجار الـــذي يزعم عقده مع الغير إذا تبين لها أن هذا العقد لم ينفذ وأن الوصي هو الذي استغل فعلاً لحسابه أطيان عديم الأهلية إذ لها في هذه الحالة أن تلزمه بأجر المثل دون الأجر المسمى في العقد.

(طعن جلسة ١٩٥٦/٣/٢٩ مجموعة المكتب الفني س٧ ص٤٤٠)

٥) لا يجوز للمؤجر أن يحدد الأجرة بإرادته المنفردة بل يجب الاتفاق بينه وبين المستأجر كما لا يجوز تفويض المؤجر في زيادتها أثناء مدة الإيجار إذا رأى أن الظروف تبرر ذلك إلا إذا قبل المستأجر تلك الزيادة أو صدر حكم قضائي باعتمادها.

(الطعن رقم ٣٥١ لسنة ٤٠ ق – جلسة ١٩٧٤/١٢/١٨)

٦) إذا أغفل المتعاقدان الاتفاق على أجرة فسكتا عن تحديدها في العقد وعــن بــيان كيفية تقديرها أو إذا اتفقا عليها ولكن تعذر على أي مــنهما إثــبات مــا تم الاتفاق عليه فإن القانون يقضي بأن تكون الأجــرة في هذين الفرضين هي أجرة المثل وقت تمام العقد وفي مكــان الشيء المؤجر إن كان العقد على أنه إذا كان عقد الإيجار يحكمـــه التقنين المدني الملغي – وكان العقد قد بدء في تنفيذه فإنه

ما لم يوجد بيد المستأجر سند مخالصة بالأجرة أو يوجد لدى أحد المتعاقديـــن دليل كتابي آخر فإن الأجرة المدعى بحصول الاتفاق علـــيها لا تثبـــت فـــي حالة عدم إقرار المدعى عليه بمقدارها إلا بتقدير أهل الخبرة لها على أساس أجر المثل للعين المؤجرة.

(الطعن رقم ٢١٢ لسنة ٣١ ق – جلسة ١٩٦٥/١٢/٢٣)

* * *

المبحث الخامس

التزام المالك بعدم مجاوزة المقدم أجرة سنتين في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

الشرح :

تنص المادة (٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: "يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين وذلك بالشروط الآتية :

١) أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب.

٢) إن يتم الاتفاق على مقدم الإيجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة في مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال. ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم تقاضي مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء.

ولا يسري حكم الفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذي يتقاضاه المالك وفقاً لأحكام هذه المادة".

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية لمشروع القانون سالف الذكر أن

القانون المعمول به يمنع تقاضي أي مقدم إيجار ونظراً لأنه قد تقوم بالمالك ظروف تمنعه من إتمام المبنى بسبب قصور موارده فقد واجه المشروع هذه الظروف بأن أجاز للمالك أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين بشرط أن تكون قد تمت الأعمال الأساسية للبناء ولم يتبق إلا مرحلة التطبيب وأن يتم الاتفاق كتابة على مقدم الإيجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة في مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال وناط بالوزير المختص بالإسكان تنظيم ذلك ويلاحظ أن حكم هذه المادة جاء مغايراً لحكم المادة (٢٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي تنص على أنه لا يجوز للمؤجر مالكاً كان أو مستأجراً بالذات أو بالواسطة اقتضاء أي مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التامين والأجرة المنصوص عليها في العقد. كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أي مقدم إيجار" وقد نص المشرع على عدم سريان تلك الفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذي يتقاضاه المالك وفقاً لحكم المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. ومعنى ذلك سريان التأثيم والمنع إذا ما تقاضي المالك مقدم إيجار يجاوز سنتين ويكتفى في ذلك بالغرامة المقررة بالمادة (٧٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك عملاً بنص المادة (٢٤) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

ويجدر الإشارة هنا إلى هذا أن المقدم ليس بديلاً عن مقدار التامين

المنصوص عليه في المادة (٢٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ذلك أن التاميـن يختلف عن مقدم الإيجار فالتأمين الذي يدفعه المستأجر بحد أقصـى يعـادل شهرين وفقاً لنص المادة (٢٥) سالفة الذكر إن هو إلا ضـمان للأجرة التي قد يتقاعس عن دفعها ومن جهة أخرى ضمانٍ لما قـد يحدثـه من تلفيات بالعين المؤجرة أم مقدم الإيجار فهو عبارة عن أجرة معجلة.

وعلى ذلك فإنه يجوز لمالك المبنى المنشأة اعتباراً من تاريخ العمل بالقـانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تقاضى مقدار تأمين من المستأجر لا يـزيد على ما يعادل أجرة شهرين عملاً بنص المادة (٢٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالإضافة إلى تقاضي مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سـنتين عمـلاً بـنص المادة (٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. ويشترط لتقاضي مقدم الإيجار:

أولاً : أن تكـون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب.

ثانياً : أن يـتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال.

وقـد نـص المشـرع على أن يصدر قرار من الوزير المختص بالإسـكان بتنظـيم تقاضي مقدم الإيجار والحد الأقصى بمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء وفي حالة تقاضي المؤجر أكثر

من مقدم عن ذات الوحدة يعاقب بالعقوبة المقررة لجريمة النصب وهي الحبس وبغرامة لا تجاوز خمسين جنيهاً أو بإحدى هاتين العقوبتين وذلك عملاً بنص المادة (٢٣) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

حكم المقدم في ظل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ :

صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وعمل به اعتباراً من ١٩٩٦/١/٣١ ونص في مادته الثانية على أن تطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها. وقد جاءت نصوص القانون المدني في هذا الشأن خالية من ثمة حظر أو قيود في هذا الشأن. ومن ثم فإنه يجوز للمؤجر تقاضي أي مبلغ يتم الاتفاق عليه من المستأجر سواء كان على شكل مقدم إيجار أو خلو رجل. ذلك أن العلاقة الإيجارية بموجب القانون سالف الذكر أصبحت لا تحكمها سوى إرادة الطرفين إعمالاً لقاعدة أن العقد شريعة المتعاقدين.

ونورد فيما يلي حكم الهيئة العامة لمحكمة النقض الصادر بجلسة ١٩٩٧/٤/١٣ والذي انتهى إلى تجريم مقدم الإيجار المخالف للقانون وسريان ذلك على العلاقات الإيجارية السابقة على نفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ – أي السابقة على تاريخ ١٩٩٦/١/٣١.

* * *

باسم الشعب

محكمة النقض

الهيئة العامة للمواد الجنائية

- المؤلفة برئاسة السيد المستشار / أحمد مدحت المراغي رئيس المحكمة
- وعضوية السادة المستشارين :

عوض محمد إبراهيم جادو	نجاح سليمان نصار
محمد نبيل رياض	محمد حسين لبيب
محمد أحمد حسن	ناجي إسحاق نقديموس
محمد يحيى رشدان	د. عادل قورة
مقبل محمد كامل شاكر	نواب رئيس المحكمة
عاصم عبدالجابر	

- وحضور المحامي العام لدى النقض السيد / ممدوح يوسف
- وأمين السر السيد / نظير الإسلام السروي.

في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بمدينة القاهرة في يوم الأحد ٦ من ذي الحجة سنة ١٤١٧هـ، الموافق ١٣ من أبريل سنة ١٩٩٧م.

أصدرت الحكم الآتي :

في الطعن المقيد في جدول النيابة برقم ١١٥٣٩ سنة ١٩٩٠ وبجدول المحكمة برقم ١١٨٣٨ سنة ٦٠ القضائية.

المرفوع من

موسى فهمي حافظ (محكوم عليه).

ضـــد

النيابة العامة.

الوقائع

اتهمـت النـيابة العامة الطاعن في قضية الجنحة رقم ٨٦٧ لسنة ١٩٨٨ بـولاق الدكرور بأنه في يوم ١١ من أبريل سنة ١٩٨٦ دائرة قسـم بـولاق الدكرور محافظة الجيزة – تقاضى من المستأجر المبلغ المبين بالمحضر خارج نطاق عقد الإيجار كمقدم إيجار. وطلبت عقابه بالمادتين (٢٦، ٧٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالمـادة (٢٣) مـن القـانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمادة (٣٢٦) من قانون العقوبات.

ومحكمـة أمن الدولة الجزئية بالجيزة قضت حضورياً في ١٧ من مايو سنة ١٩٨٩ عملاً بالمادة (١/٣٠٤) من قانون الإجراءات الجنائية ببراءة المتهم مما نسب إليه.

استأنفت النيابة العامة وقيد استئنافها برقم ١٠٣٢٨ لسنة ١٩٨٩.

ومحكمة الجيزة الابتدائية، بهيئة استئنافية، قضت حضورياً في ٢٠ مـن يـناير سنة ١٩٩٠ بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بإجماع الآراء بإلغـاء الحكم المستأنف وتغريم المتهم ٩٣٦٠ جنيهاً وأداء مثله لصـندوق الإسـكان بمحافظـة الجيزة وألزمته برد مبلغ ٤٦٨٠ جنيهاً للمجني عليه.

فطعـن السيد/ صادق محمد رمضان المحامي، نيابة عن المحكوم

عليه في هذا الحكم بطريق النقض في ٢٦ من فبراير سنة ١٩٩٠ وقدمت أسباب الطعن في ذات التاريخ موقعاً عليها من الأستاذة / بشرى عصفور المحامية.

وبجلستي ١٧ يناير سنة ١٩٩٣، ٢٨ مايو سنة ١٩٩٥ نظرت المحكمة الطعن (منعقدة في هيئة غرفة المشورة) وقررت التأجيل لجلسة ١٦ من فبراير سنة ١٩٩٧ وفيها أحالته للهيئة العامة للمواد الجنائية للفصل فيه.

وبجلسة ٩ من أبريل سنة ١٩٩٧ نظرت الهيئة العامة للمواد الجنائية الطعن وسمعت المرافعة على ما هو مبين بمحضر الجلسة وقررت النطق بالحكم بجلسة اليوم.

الهيئة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر المرافعة وبعد المداولة.

من حيث أنه يبين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه قضى بمعاقبة الطاعن بغرامة قدرها ٩٣٦٠ جنيهاً وأداء مثلها لصندوق الإسكان بمحافظة الجيزة وإلزامه برد مبلغ ٤٦٠ جنيها للمجني عليه، وذلك عن جريمة تقاضي مقدم إيجار يزيد عن المقرر قانوناً، فطعن المحكوم عليه في هذا الحكم بطريق النقض، وإذ رأت الدائرة الجنائية التي نظرت الطعن العدول عن المبدأ القانوني الذي قررته أحكام سابقة وهو اعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على

الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت عقود إيجارها دون أن يكـون لأحـد حق البقاء فيها أصلح للمتهم بارتكاب جريمة تقاضي مقدم إيجار يزيد عن المقرر قانوناً المنصوص عليها في المادتين (٢٦، ٧٧) مـن القـانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظـيم العلاقـة بين المؤجر والمستأجر والمادة (٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظـيم العلاقـة بين المالك والمستأجر. ومن حيث أن مبنى الأحكام السابقة المراد العدول عن المبدأ القانوني الذي قررته هو أن القانون رقم ٤ لسـنة ١٩٩٦ المشار إليه إذا أخرج عقود تأجير الأماكن واستغلالها والتصـرف فيها من نطاق تطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن المشار إلـيها، وأخضـعها لأحكام القانون المدني يكون قد أسقط التجريم عن الأفعـال التي جرمتها قوانين الإيجار السالف ذكرها – ومنها الجريمة محـل الطعـن – وأن القول يؤدي إلى تعطيل تطبيق القانون الأصلح للمتهم، وتأباه مقتضيات العدالة إذ يظل مداناً من ارتكب الفعل في حين أن مـن يرتكـبه في ظل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يكون بمنأى عن العقاب.

ومـن حيـث أنـه بتاريخ ٢٢ من فبراير سنة ١٩٩٧ صدر حكم المحكمـة الدسـتورية العلـيا فـي الطعن رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية (دسـتورية) بعدم قبول الدعوى المقامة للحكم بعدم دستورية المادتين (٢٦، ٧٧) مـن القـانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والمادتين (٦، ٢٣) مـن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه تأسيساً على

انـتفاء المصلحة في الدعوى، لما كان ذلك، وكانت النتيجة المطلقة قبل الكافـة للأحكام الصادرة في الدعوى الدستورية والتي تلتزم بها جميع سلطات الدولة هي – فحسب – للأحكام التي انتهت على عدم دستورية الـنص التشريعي المطعون فيه أو إلى بدستوريته ورفض الدعوى على هـذا الأسـاس. ذلك أن علة عينية الدعوى الدستورية والحجية المطلقة للحكـم الصادر في موضوعها والتزام الجميع به، لا تتحقق إلا في هذا الـنطاق باعتـبار أن قوامـه مقابلـة النصوص التشريعية المدعى في مخالفـتها للدستور بالقيود التي فرضها لضمان النزول إليها، والكشف عـن مـدى دستورية النصوص التشريعية، سواء بتقرير سلامتها من جمـيع العيوب الشكلية والموضوعية الدستورية فلا يكون لأحد من بعد أن يدعى خلاف ما قررته، أو ببطلانها فلا يجوز من بعد تطبيقها. وإذ اقتصـر حكم المحكمة الدستورية في الطعن رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية (دستورية) المشار إليه على القضاء بعدم قبول الدعوى . دون أن يفصل فـي موضـوعها بدستورية أو بعدم دستورية المادتين (٢٦، ٧٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادتين (٦، ٢٣) من القانون رقم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١، وكـان الأصل في النصوص التشريعية التي لا تبطلها المحكمة الدستورية، فإبطالها لا يكون إلا بقضاء من المحكمة الدستورية العليا إذا ما قام الدليل لديها. ولازم ذلك أن النصوص التشريعية التي لا تبطلها المحكمة الدستورية العليا بتفسير النصوص التشريعية – وعلى ما أفصـحت عـنه المذكرة الإيضاحية لقانونها وجرى عليه قضاؤها – لا يصادر حق جهات القضاء الأخرى في تفسير القوانين وإنزال تفسيرها

علـى الواقعـة المعروضة عليها مادام لم يصدر بشأن النص المطروح أمامهـا تفسـير ملزم من السلطة التشريعية أو من المحكمة الدستورية صدر طبقاً للأوضاع المقررة في قانونها بشأن طلبات التفسير. ولا يغير من ذلك أن تكون التفسيرات والتقريرات القانونية قد وردت في مدونات حكم المحكمة الدستورية العليا مادام أن المحكم لم ينته إلى دستورية أو عـدم دستورية النصوص المطعون عليها. ومن ثم لا يقيد هذه المحكمة أو غـيرها مـا ورد فـي مدونات المحكمة الدستورية المشار إليه من تقريرات قانونية بشأن تفسير الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبـات وانطـباقها على الأفعال المؤثمة بمقتضى نصوص القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١، ويكون الاختصاص للهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض في تفسير هذه النصوص وتطبيقها علـى الوجـه الصحيح، وذلك بعد أن أحالت إليها إحدى دوائر المحكمة الطعـن الماثل – طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة من قانون السلطة القضائية الصادر بقرار رئيس الجمهورية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٣ – كي تـؤدي محكمـة النقض بهذا وظيفتها في توحيد تفسير القوانين وسلامة تطبيقها، واستقرار المبادئ القانونية بما يكفل تقارباً في الحلول القضائية التـي تخلـص إلـيها محكمة الموضوع، ويحقق اجتماعها على قواعد واحـدة، وتلك هي وظيفة المحكمة التي اقتضت ألا توجد في الدولة إلا محكمة نقض واحدة على قمة النظام القضائي، فلا تعلوها محكمة ، ولا تخضع أحكامها لرقابة جهة ما.

ومـن حيـث أنه كان مقتضى شرعية الجريمة والعقاب أو القانون

الجنائـــي بحكـــم ما يقع في ظله من جرائم ما لم يصدر تشريع لا حق أصـــلح للمـــتهم، وكـــان مناط إعمال الأثر الرجعي للقانون الجنائي - بحسبانه أصلح للمتهم - أن يكون القانون الجديد قد ألغى القانون السابق صـــراحة أو ضـــمناً، باعتبار أن هذه القاعدة تتصل بفض النزاع بين القوانين من حيث الزمان، فلا مجال لإعمالها إلا إذا ألغى تشريع تشريعاً آخر، وكان المقرر أنه لا يجوز إلغاء نص تشريعي إلا بتشريع لاحق له أعلى منه أو مساوٍ له في دراج التشريع ينص صراحة على هذا الإلغاء أو يشتمل على نص يتعارض مع نص التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضـــوع الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع، وكان نص المادة الأولـــى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ - المشار إليه - على أنه: "لا تســـري أحكـــام القانونيـــن أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكـــن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شـــأن بعـــض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلها على الأماكـــن التـــي لـــم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارهـــا قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون" ونص المادة الثانية منه علـــى أنـــه: "تطـــبق أحكـــام القـــانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها" تدلان في صريح لفظيهما وواضح دلالتهما، على أن المشرع حدد نطاق تطبيق القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

، وقصـــر استبعاد سريان القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت عقود إيجارهـــا قــبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده، بما مفاده أنه استثنى الأماكـــن الخالـــية من المستأجر وقت نفاذه أو التي تخلو بعد نفاذه من تطبـــيق أحكـــام قانونـــي إيجار الأماكن المشار إليهما وأخضع العلاقة الإيجاريـــة الجديـــدة وعقود الاستغلال التي تتم بشأنها بعد نفاذه لأحكام القـــانون المدنـــي ولازم ذلك أن أحكام القانون المدني رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لســـنة ١٩٨١ تظـــل ســـارية بجميع نصوصها، المدنية والجنائـــية، على العلاقات الإيجارية القائمة والتي أبرمت في ظل هذين القانونيـــن قـــبل العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، ومن بينها النصـــوص التي أثمت تقاضي مقدم إيجار يزيد عن المقرر قانوناً، ذلك أن القانون الأخير، إذ يؤكد استمرار سريان أحكام القانونين المذكورين علـــى تلك العلاقات الإيجارية، لم يتضمن نصاً بإلغاء أي من نصوص الـــتجريم فـــيهما أو يعدل في أحكامها. ولا يقدح في ذلك ما نص عليه المـــادة الثالـــثة من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بإلغاء كل نص في أي قانون آخر يتعارض مع أحكامه، إذ أن أحكامه لا تنطبق إلا على عقود إيجار الأماكن الخالية أو التي تخلو بعد نفاذه، وهي التي أخضعها دون غـــيرها لأحكام القانون المدني وحده، فألغى تطبيق أي قانون آخر في شـــأنها، ومن ثم فإن الجرائم التي وقعت طبقاً لنصوص القانونين رقمي ٤٩ لســـنة ١٩٧٧، ١٣٦ لســـنة ١٩٨١ تظل قائمة خاضعة لأحكامهما حتى بعد صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والعمل بأحكامه، ولا يمتد

إلـــيها أحكام هذا القانون بأثر رجعي لتخلف مناط إعمال هذا الأثر على مـــا سلف بيانه، لما كان ذلك، وإزاء صراحة نص القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ في وجوب سريان أحكام قانوني إيجار الأماكن رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على العلاقات الإيجارية السابقة على نفاذه، فـــإن سائر الاعتبارات الأخرى وإن صلحت كي يستهدف بها المشرع عند النظر في ملاءمة إلغاء بعض نصوص التجريم في القانونين المشار إليها إلا أنها لا تصلح سنداً لتأويل النصوص مع صراحتها.

ومـــن حيـــث أنـــه لمـــا تقـــدم، فإن الهيئة العامة تنتهي بالأغلبية المنصـــوص علـــيها في المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية في العدول عن الأحكام التي صدرت على خلاف النظر المتقدم.

ومن حيث أن الطعن استوفى الشكل المقرر في القانون.

ومن حيث أن مما ينعاه الطاعن على الحكم المنصوص علي أنه إذ دانه بجريمة تقاضي مقدم إيجار يزيد عن المقرر قانوناً قد شابه قصور فـــي التسبيب ذلك أنه لم يورد مضمون الأدلة التي استند إليها في أدلته مما يعيبه ويستوجب نقضه.

ومـــن حيـــث أنه من المقرر أنه يجب أيراد الأدلة التي تستند إليها المحكمـــة وبـــيان مؤداها في الحكم بياناً كافياً، فلا تكفي مجرد الإشارة إليها بل ينبغي سرد مضمون الدليل وذكر مؤداه بطريقة وافية يبن منها مـــدى تأيـــيده للواقعـــة كما اقتنعت بها المحكمة ومبلغ اتساقه مع باقي الأدلـــة، لمـــا كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد عول – ضمن ما

عـول عليه – في إدانة الطاعن على عقد الإيجار الصادر منه للمجني علـيه دون أن يبين مضمونه وما به من بيانات والتزامات، فإن استناد الحكـم الصـادر بالعقوبة لخلوه مما يكشف عن وجه استشهاد المحكمة بهذا الدليل الذي استنبطت منه معتقداتها في الدعوى – مما يصم الحكم المطعـون فـيه بالقصـور. لمـا كان ما تقدم، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة بغير حاجة إلى بحث اوجه الطعن الأخرى.

فلهذه الأسباب

حكمـت الهيـئة العامـة للمـواد الجنائية بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه وإعادة القضية إلى محكمة الجيزة الابتدائية للحكم فيها من جديد أمام هيئة استئنافية أخرى.

أمين السر رئيس المحكمة

* * *

المبحث السادس

التزام المالك بعدم مجاوزة نسبة الثلث في التصرف الحر

حكم قانون الإيجار:

نصــت المــادة (١٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن: "يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو التأجير المفروش في كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يــرخص في إقامته أو يبدأ في إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يــزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون إخلال بنسبة الثلثيــن المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى – ويسري هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك.

ويمتــنع علــى مصلحة الشهر العقاري والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة.

ويقــع باطلاً كل تصرف يخالف ذلك ولو كان مسجلاً. وبعد تأجير النســبة المقررة طبقاً لهذه المادة يجوز للمالك التصرف في هذه النسبة كلها أو بعضها وفقاً للقواعد العامة وفي حالة بيع العقار يلتزم المشتري بأحكــام هذه المادة والمستفاد من ذلك أن القانون الجديد جع المالك حراً في تأجير ثلث مساحة المبنى ويحظر على الملاك سواء كان المالك فرداً أو مجموعة أفراد أو شركة من شركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك أو التأجــير المفروض في مبنى مكون من أكثر من شقة ما يزيد على

ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى". ومعنى ذلك أن المالك أصبح حراً في التصرف أو استغلال ثلث مساحة المبنى دون القيد بقواعد التأجير المحددة بـ ٧% وهذا حافز لم يكن يتضمنه القانون القديم الذي كان يخضع كل وحدات المبنى لأحكام التأجير سواء المحلات أو الجراجات أو المكاتب أو الشقق[١] ومن جهة أخرى فإن هدف المشرع من ذلك القيد على المالك هو إتاحة أكبر فرصة للتأجير الخالي.

ويسري هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك.

وقد فرض المشرع على مصلحة الشهر العقاري والتوثيق والامتناع عن شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة ومن جهة أخرى نص على أنه يقع باطلاً كل تصرف يخالف ذلك ولو كان مسجلاً.

حكم القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ (إطلاق حرية المالك في هذا الشأن) :

صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وقد أخضع العلاقة بين المالك والمستأجر لأحكام القواعد العامة المعمول بها في القانون المدني بشأن عقد الإيجار. وهذه القواعد المنصوص عليها في باب الإيجار المواد من (٥٥٨) إلى (٦٣٥) قد خلت من ثمة قيد على المالك في التصرف في العقار المملوك له. ومن ثم فهو حر في تصرفه فيه في ضوء المواد سالفة الذكر.

---

[١] المستشار / كمال إبراهيم – وكيل وزارة الإسكان – في أهرام ١٩٨١/٢٨٨

المبحث السابع

إلتزام المالك بتحرير عقد الإيجار كتابة

حكم قوانين إيجار الأماكن:

حـــتى تقوم العلاقة بين طرفي التعاقد على أسس ثابتة تحول دون إثارة منازعات بينهما فقد نصت المادة (٢٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ علـــى اعتـــباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجـــار كـــتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة.

ويلـــزم المؤجر عند تأجير أي مبنى أو وحدة منه أن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم جهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقاً للمادة (١١) من هذا القانون وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية.

ويجـــوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طـــرق الإثبات .... ولم يأت القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بنص مقابل لذلـــك النص ومن ثم يسري أيضاً على تلك المساكن الخاضعة لتطبيق أحكامـــه، باعتبار أن القانون الأخير إن هو إلا قانون مكمل للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وليس ملغياً له إلا في بعض أحكام على سبيل الحصر.

ومفـــاد ذلـــك أن المشـــرع إذ اشـــترط ثبوت عقد الإيجار لحماية المســـتأجر الأول فقـــد اتخـــذ من ذلك أيضاً وسيلة لحماية المستأجرين التاليــــن بتمكينهم من العلم بسبق تأجير العين ذاتها إلى المستأجر الأول

فأوجب أن يكون إثبات تاريخ عقد الإيجار بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة. حتى يستطيع كل راغب في الاستئجار أن يستعلم من المأمورية المذكورة عن سبق إبرام عقود إيجار بشأن العين التي يريد استئجارها وهذا يقتضي بطبيعة الحال أن تمسك مأمورية الشهر العقاري سجلاً خاصاً بعود إيجار العقارات الواقعة في دائرة اختصاصها[1] وعند مخالفة حكم هذا النص يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات المقررة.

ويلاحظ في ذلك أن المخالف كان يعاقب بموجب نص المادة (٧٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، ثم جاء القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فألغى بموجب نص المادة (٢٤) منه جميع العقبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل، وجاء تعقيباً على ذلك بالمذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أنه نظراً لأن المنازعات المتعلقة بالعلاقة الإيجارية هي منازعات مدنية بطبيعتها وقد ورد تجريمها استثناء من الأصل العام لذلك وحرصاً من المشرع فقد نص على إلغاء العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في قوانين الإيجارات وذلك فيما عدا العقوبة المقررة

---

(١) الدكتور/ سليمان مرقص – في شرح قانون إيجار الأماكن – الطبعة السابعة الجزء الثاني ص ٤٧٦.

لجريمة خلو الرجل وذلك اكتفاء بمضاعفة الغرامة فضلاً عن رد المبالغ إلـــى من أداها وعلى أن يكون الإعفاء من عقوبة خلو الرجل في حالة أداء المبالغ المضاعفة.

حكم القواعد العامة الواردة بالقانون المدني إعمالاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦:

تنص المادة (٥٥٨) من القانون المدني على أن: "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقـــاء أجـــر معلوم" وتبين من هذا التعريف أن عقد الإيجار يكون بين طرفيـــن مؤجـــر ومستأجر ويلتزم الأول بجعل الآخر ينتفع بالعين في إيجار العقارات لمدة معلومة في مقابل ثمناً لهذه المنفعة هي الأجرة.

وأركـــان العقـــد هي التراضي والمحل والسبب وفقاً للقواعد العامة وبالنســـبة للتراضي فإن عقد الإيجار عقد رضائي فيكفي لانعقاده توافق الإيجاب والقبول بين طرفيه وهما المؤجر والمستأجر إنما يجب مراعاة أن رضـــائية العقد لا تتعلق بالنظام العام وبالتالي يجوز لطرفيه الاتفاق علـــى عـــدم انعقاد الإيجار فيما بينهما إلا إذا اتبع شكلاً معين كالكتابة الرســـمية أو العرفـــية فإن وجد مثل هذا الإتفاق فإن العقد لا ينعقد إلا باستيفاء الشكل المتفق عليه[١].

إثبات عقد الإيجار كتابة:

يجـــوز إثـــبات عقد الإيجار والذي تقل قيمته عن النصاب المحدد للإثبات بالبينة – بكافة طرق الإثبات ومنها البينة والقرائن سواء بدأ في

---

[١] المستشار / محمد عزمي البكري – المرجع السابق ص٧.

تنفــيذ العقــد أم لم يبدأ في تنفيذه بعد والميزة هنا هي مبنية على التزام المستأجر بالأجرة لا بقيمة العين المؤجرة مع ملاحظة أن مفهوم الأجرة هــنا يشــمل الأجــرة عن كامل مدة العقد حتى ولو كانت الأجرة تدفع أقساطاً.

كما يجب الإثبات بالكتابة إذا زادت قيمة الأجرة عن هذا الحد ولكن يجــوز في الحالة الأخيرة إثبات العقد بالبينة والقرائن استثناء إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة أو وجد مانع أدبي ومادي يحول دون الحصول على دلــيل كتابي أو ضياع سند الإيجار بسبب أجنبي لا يد فيه لمن يتمسك بالإيجار[1].

من أحكام محكمة النقض:

١) حق المستأجر وحده في إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافــة طرق الإثبات بما فيها البينة المادة (٢٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مؤداه عدم لزوم إثبات العلاقة الإيجارية بالكتابة أو حصول المستأجر على إيصالات بسداد الأجرة.

(الطعنان رقمي ٥٢٨٦، ٥٢٦٩ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٨/١/٢٢)

٢) عقــد الإيجــار وجــوب إفراغه كتابة – للمستأجر إثبات العلاقة الإيجارية بكافة طرق الإثبات المادتان (١٦، ٤٤) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

(الطعن رقم ١٠٢٨٤ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/٣٠)

---

(١) الدكتور رمضان أبو السعود – في عقد الإيجار – طبعة ١٩٩٢ ص٥١٤.

٣) المقرر وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – أن مفاد النص في المادة (٢٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والنص في المادة (٧٦) من ذات القانون على معاقبة من يخالف حكم المادة سالفة البيان – يدل على أن المشرع اعتبر الالتزام بإفراغ التعاقد على الإيجار كتابة من مسائل النظام العام. وأجاز للمستأجر في حالة مخالفة المؤجر لهذا الالتزام أو حالة الاحتيال على شرط من شروطه في صورة مخالفة إثبات حقيقة التعاقد وشروطه وبجميع طرق الإثبات القانونية ولازم ذلك ومقتضاه التزام المؤجر بتقديم الدليل الكتابي على قيام العلاقة الإيجارية.

(الطعن رقم ٤٣٨٣ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٤/٥/١٩٩٨)

٤) النص في المادة (٢٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن على أن: "تبرم عقود الإيجار كتابته.... ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفي حالة المخالفة يقع باطلاً العقد والعقود اللاحقة للعقد الأول" يدل – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – على أن المشرع يواجه به تعدد عقود الإيجار الصادرة من مؤجر واحد عن نفس العين لعدة مستأجرين معتمداً في ذلك بالعقد الأول الأسبق في التاريخ مع بطلان عقود الإيجار اللاحقة عليه.

(الطعن رقم ٢١٥٢ لسنة ٦٧ ق – جلسة ١٧/٢/١٩٩٩)

٥)- إذا كانت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بإبرام

المطعـون ضـدها معها عقد إيجار جديد بينهما - وأنها قد أدت الأجـرة المنصوص عليها في هذا العقد بموجب الإيصال الصادر مـن الأخيرة عن شهر سبتمبر سنة ١٩٩٥ - كما عرضت عليها أجرة شهري أكتوبر ونوفمبر سنة ١٩٩٥ بموجب إنذار أعلن إليها علـى يد محضر في ١٩٩٥/١١/١٣ وتم إيداع المبلغ المعروض خزانة المحكمة وقدمت هذه المستندات أمام محكمة الاستئناف وإذ عول الحكم المطعون فيه في قضائه على عقود الإيجار المؤرخة في ١٩٩٤/١١/١ تأسيساً على أن العقد المؤرخ في ١٩٩٥/٨/١ هـو عقـد بـاطل بطلاناً مطلقاً بالتطبيق لنص المادة (٢٤) من القـانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لصدوره لاحقاً على العقود السابقة علـيه في حين أن الطاعنة هي المستأجرة الوحيدة في جميع هذه العقود فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون، وقد حجبه ذلك الخطأ عن بحث الأثر المترتب على إبرام العقد المؤرخ في ١٩٩٥/٨/١ - فـي ضـوء المسـتندات المقدمة من الطاعنة بما يشوبه أيضاً بالقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٢١٥٢ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٩٩٩/٢/١٧)

٦) لمـا كـان البين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه قضى بتأييد حكـم محكمـة أول درجة برفض دعوى الطاعن بثبوت العلاقة الإيجارية بينه وبين المطعون ضدهم عن محل النزاع استناداً إلى القريـنة المسـتفادة مـن إقرار المطعون ضدها الأولى بمحضر شـكوى إداري بتأجـير محـل النزاع لوالد الطاعن - وإذ خلت

الأوراق ممـــا يفـــيد إقرار الأجرة بهذه العلاقة الإيجارية إذ تقدم المطعون ضدهم - المؤجرين الدليل الكتابي على قيام هذه العلاقة بالمخالفـــة لـــنص المادة (٢٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ســـالفة البـــيان التي تلزمهم بذلك مما يصحح الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والفساد في الاستدلال بما يعيبه.

(الطعن رقم ٤٣٨٣ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٤/٥/١٩٩٨)

٧) اســـتحقاق أجرة غير متنازع عليه. مؤداه. وجود عقد إيجار بين طالـــب الإخـــلاء وشاغل العين وجوب تقديم العقد أو إقامة الدليل علـــى وجـــوده - تخلـــف ذلك - أثره عدم تطبيق أحكام القانون الخاصة على الإيجار وسريان أحكام القواعد العامة عليها.

(الطعن رقم ١٦٠٢ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٣/٥/١٩٩٨)

٨) تمسك الطاعن باستئجاره الحجرة محل النزاع من المطعون ضده بموجـــب اتفاق تم بينهما ووفائه بأجرتها بموجب إنذارات عرض قـــبلها الأخير ودلل على ذلك بالمستندات. قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي الذي اتخذ من تقرير الخبير سنداً لقضائه دون أن يرد على دفاع الطاعن المذكور. قصور.

(الطعن رقم ٩١ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٣/٦/١٩٩٨)

٩) تقديـــم الطاعن إيصالات مزيلة بتوقيعات منسوبة للمطعون ضده الأول باســـتلامه أجـــرة العيـــن محل النزاع من ورثة المستأجرة الأصلية بما يدل على قيام علاقة ايجارية معهم بعد وفاتها. القضاء

بالإخلاء دون بحث مؤدى هذه الإيصالات ودلالتها قصور.

(الطعن رقم ٨٣٢٢ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٢/١٨)

١٠) الدعوى ببطلان إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار قابلة للتجزئة.

(الطعن رقم ٥٩٧٩ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٤/٣)

١١) تدخل النيابة العامة وجوباً. حالاته المادة (١) من القانون رقم ٦٢٨ لسنة ١٩٥٥، (٣/٨٨) مرافعات. أيراد الحكم في تقريراته في دعوى ثبوت العلاقة الإيجارية أن طلاق الطاعنة من المستأجر كان طلاقاً رجعياً وأن وفاته قبل انقضاء عدتها وإبان قيام العلاقة الزوجية حكماً باعتباره واقعاً مطروحاً في الدعوى وليس فصلاً في مسألة أحوال شخصية. خروجه عن الحالات الواجب تدخل النيابة العامة فيها.

(الطعن رقم ١٧٧٠ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٧/٢/٢٦)

١٢) قيام الطاعن بوضع سيارته بجراج عمومي لقاء جعل شهري. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن العلاقة بين الطاعن والمطعون ضده مجرد عقد وديعة بأجر ينحسر عنها وصف العلاقة الإيجارية. النعي عليه بمخالفته نص المادة (٢٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٧ لعدم وجود عقد إيجار مكتوب. على غير أساس.

(الطعن رقم ٦١٨١ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٧/٣/١٩)

القاعدة:

إذا كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن الطاعن

كـــان يضع سيارته بالجراج العمومي الذي يستغله المطعون ضده مقـــابل جعل شهري كأي صاحب سيارة يترك سيارته لدى جراج عمومـــي مما مؤداه أن العلاقة بينهما هي مجرد عقد وديعة بأجر يلتزم فيه المطعون ضده بحفظ سيارة الطاعن بالجراج الذي يقوم باســـتغلاله وينحســـر عنها وصف العلاقة الإيجارية ولا تخضع سواء من حيث إنعقادها أو إثباتها للقواعد التي تحكم عقد الإيجار ويكون النعي على الحكم المطعون فيه بمخالفته نص المادة (٢٤) مـــن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنته من وسيلة إثبات العلاقة الإيجارية غير قائم على أساس قانوني سليم.

١٣) الحكـــم بإثـــبات العلاقة الإيجارية. وجوب بيان الأجرة القانونية الواجـــب على المستأجر أداؤها. في حالة منازعة الطرفين حول الأجرة الإتفاقية. علة ذلك.

(الطعن رقم ٣٩٦٧ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٧/٤/٢٤)

القاعدة:

المقـــرر في قضاء النقض أن إثبات العلاقة الإيجارية بين طرفي عقـــد الإيجار يقتضي بيان محل التزام كل من الطرفين، وكانت الأجرة هي محل التزام المستأجر في هذا العقد. ويشترط فيها كل مـــا يشـــترط في أي محل للالتزام أن تكون موجودة ومشروعة ومعيـــنة بمـــا لازمه بيان الأجرة القانونية الواجبة على المستأجر أداؤها عند إثبات العلاقة الإيجارية بينه وبين المؤجر له في حالة منازعة الطرفين حول الأجرة الإتفاقية. لما كان ذلك، وكان البين

من الأوراق أن الحكم المطعون فيه بعد أن انتهى في قضائه إلى تأيـيد الحكـم المستأنف فيما قضى به من ثبوت صورية ما أثبت بعقد الإيجار المؤرخ / / والمبرم بين الطاعن والمطعون ضده الأول من وروده علي عين مفروشة وثبوت العلاقة الإيجارية بين الطرفين عن عين خالية بما لازمه أن تكون الأجرة القانونية هي الواجـبة التطبـيق ويتعيـن علـى محكمة الموضوع أن تبحثها وتـتحرى عـنها سيما وأن قوانين إيجار الأماكن حددت الأجرة القانونـية وطـرق تقديرها وسبق للطاعن أن استأجر شقة النزاع بأجـرة شـهرية قدرها (٢٥) جنيهاً في سنة ١٩٨٤ إلا أن الحكم المطعون فيه عاد واعتد بالقيمة الإيجارية الواردة بالعقد المذكور وقدرهـا (٧٠) جنيهاً رغم ثبوت التحايل عليه – وذلك من مؤدى فاسـد مفـاده خلو الأوراق مما يفيد تحديد الأجرة القانونية لشقة الـنزاع بمعرفة لجنة تحديد الأجرة إعمالاً للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقد أغفل التحدث عن الأجرة الإتفاقية السابقة الواردة في العقـد المـؤرخ في / / وقد حجبه ذلك عن حسم تاريخ إنشاء المبـنى الكائن به شقة النزاع أو تاريخ الترخيص بتشييده إن كان وصـولاً لتحديد قانون إيجار الأماكن الواجب التطبيق من مصدر قانونـي سـديد وبيان ما إذا كان قد صار تحديد الأجرة القانونية لوحداته بما فيها شقة النزاع من عدمه بما يصمه بعوار الخطأ في تطبـيق القانون والفساد في الإستدلال ويعجز محكمة النقض عن مراقبة تطبيقه لصحيح القانون بما يعيبه.

١٤) عقـد الإيجـار من أعمال الإداره - إبرامه صحيحا - شرطه ألا يخالف قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام.

(الطعن رقم ٦٣٠ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٣/١٠/١٨)

١٥) إثـبات واقعـة التأجـير وجمـيع شروط العقد - جوازه للمؤجر والمسـتأجر بكافة طرق الإثبات في ظل أحكام القانون رقم ١٢١ لسـنة ١٩٧٤، عدم خضوع هذه العلاقة لنص المادتين (١٦) من القـانون رقـم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، (٢٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ١٦٨ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٢/١١/٢١)

١٦) العلاقـة الإيجارية الخاضعة لأحكام القانون المدني جواز إثباتها بشهادة الشهود متى فقد السند الكتابي بسبب أجنبي المادة (٦٣/ب) من قانون الإثبات.

(الطعن رقم ٣٤٣٩ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/١١/٢٥)

١٧) القضـاء برد بطلان العقد المثبت للعلاقة الإيجارية لا يحول دون إثباتها بأي دليل أخر مقبول قانوناً لا حجية لهذا القضاء في إثبات هذه العلاقة.

(الطعن رقم ٢٤٣٥ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٦)

١٨) عقد إيجار الأماكن وجوب إفراغه كتابة - للمستأجر إثبات واقعة التأخير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات المادة (٢٤) من قـانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سواء وجدت الكتابة ويراد إثبات ما

يخالفها أو لم توجد.

(الطعن رقم ١٥٧٥ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/٤/٢٠)

١٩) حق المستأجر في إثبات أن العين أجرت له خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الإثبات.

(الطعن رقم ٦٩١٠ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٤/٤/١٤)

٢٠) حق المستأجر في إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات القانونية شرطه - ألا يكون هناك عقد مكتوب أو ينطوي العقد على تحايل على قواعد النظام العام المادة (٣/٢٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٧٧٨ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/٦/١٦)

* * *

المبحث الثامن

التزام المالك بعدم إبرام أكثر من عقد إيجار واحد

حكم قوانين الإيجار:

إعمالاً لنص المادة (٢٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في فقرتها الأخيرة فإنه يحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو لوحدة منه وفي حالة المخالفة يقع باطلاً العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول. وهذا البطلان المنصوص عليه بطلان متعلق بالنظام العام فمتى يثبت للمحكمة الموضوعية وجود العقد الأول وأنه مازال سارياً فعليها أن تحكم ببطلان العقد اللاحق ولو لم يتمسك بذلك أحد طرفيه ولو كان المستأجر في العقد اللاحق فإنها تقضي بطرد المستأجر اللاحق ولو كان قد سبق إلى الدخول في المكان المؤجر لأن العقد الباطل ليس له وجود قانوناً ويقتصر الحكم في دعوى البطلان على الكشف عن بطلانه ومتى تم ذلك يكون الطرد أثر لهذا الحكم وقد أثر المشرع النص على بطلان العقد اللاحق حتى يسد على المؤجرين طريق التلاعب بالإيجار عن طريق تحرير أكثر من إيجار للمبنى أو للوحدة منه. وبتقرير البطلان وبوجوب إثبات تاريخ العقد يتحقق ما هدف إليه المشرع من منع التلاعب واستقرار المعاملات[(١)] ولم يكتفي المشرع بذلك بل نص على عقاب جنائي يوقع على المؤجر الذي يخل بالقواعد السابقة وذلك على النحو المبين في المادة (٢٣) من القانون رقم

(١) الأستاذ / عبد الحميد سليمان في شرح قانون إيجار المساكن الجديد رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ص١٤٢.

١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي نصت على معاقبة من يقوم بتأجير الوحدة لأكثر من مستأجر بالعقوبة المقررة لجريمة النصب المنصوص عليها بالمادة (٢٣٦) من قانون العقوبات وهي الحبس وبغرامة لا تتجاوز خمسين جنيهاً مصرياً أو بإحدى هاتين العقوبتين.

وقد جاء بتقرير لجنة الإسكان أن المشرع يستهدف من هذا التنظيم خلق المناخ الملائم لعودة العلاقات الإيجارية إلى سيرتها الأولى على أساس من التآلف وتوثيق العلاقة الطيبة بينهما.

تعدد عقود الإيجار في ظل أحكام القانون المدني:

لم يتضمن القانون المدني ثمة جزاء على عقود الإيجار عن العين الواحدة ولكنه نص في المادة (٥٧٣) منه على أنه: "إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش فإن كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره فإنه هو الذي يفضل". كما نصت المادة سالفة الذكر في فقرتها الثانية على أنه: "إذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض. وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدي أن النص سالف الذكر قد وضع بين النصوص المتعلقة بضمان الاستحقاق لأن تفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض. وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدي أن النص سالف الذكر قد وضع بين النصوص المتعلقة بضمان الاستحقاق لأن تفضيل أحد المستأجرين المتزاحمين يوجب ضمان الاستحقاق

للباقيـــن فالقاعدة التي أخذ بها المشروع هي نفس القاعدة التي أخذ بها التقنيـــن الحالـــي فمـــن وضع يده أولاً دون غش (وهذا احتياط تنبه له المشروع) أو من سجل عقده أولاً أي قبل أن يضع المستأجر الأخير يده أو قـــبل أن يـــتحدد عقد إيجاره هو المفضل على أن يكون حسن النية (وهـــذا احتياط آخر زاده المشروع) وزاد المشروع أيضاً الفقرة الثانية من هذه المادة وقد عرض فيها للغرض الذي لا يوجد فيه سبب لتفضيل أحد المستأجرين. بأن يكونوا كلهم لم يسجلوا ولم يضعوا يدهم. أو كان أحدهـــم وضع يده في الوقت الذي سجل فيه الآخرون فإذا لم يكن هناك غش لم يكن للمستأجرين فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا بطلب التعويض وهذا هو الحال الممكن المعقول.

من أحكام محكمة النقض في هذا الشأن:

١) إذا كـــان نـــص المادة (١/٥٧٣) من القانون المدني يفيد تفضيل المستأجر الأسبق في وضع يده على العين المؤجرة دون غش فإن المطعون عليه الأول – المستأجر الأول وقد سبق في وضع يده – ولا تـــرفع هـــذه الـــيد قانوناً إذا انتزعت الحيازة منه بالتحايل أو بطريق الجبر. وإنما تعتبر قائمة ومستمرة وإن حال بين مباشرتها ماديـــاً على العين المؤجرة مانع عارض من القسر أو التحايل بما لا يقـــره القـــانون وكان الحكم المستعجل الابتدائي القاضي بطرد المطعـــون عليه الأول من العين المؤجرة لتأخره في سداد الأجرة ألغي استئنافياً فقد كان بمثابة عقبة مادية استعملها المطعون عليه الثاني لانتزاع حيازة المطعون عليه الأول لعين النزاع قسراً مما

لا يزيل تلك الحيازة قانونياً. ويكون له الأفضلية لسبقه في حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستأجر الآخر أو المؤجر له.

(الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٤٦ ق – جلسة ١٩٨١/١٢/٢١)

٢) النص في المادة (١/٥٧٣) من القانون المدني على أنه: "إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره فإنه هو الذي يفضل" يفيد تفضيل المستأجر الأسبق في وضع يده على العين المؤجرة دون غش. وإذا كان المطعون عليه الأول – المستأجر الأول – قد سبق في وضع يده ولا ترتفع هذه اليد قانوناً إذا انتزعت الحيازة منه بالتحيل أو بطريق الجبر وإنما تعتبر قائمة ومستمرة وإن حال بين مباشرتها مادياً على العين المؤجرة مانع عارض من القسر أو التحيل مما لا يقره القانون. وكان الحكم المستعجل – القاضي بطرد المطعون عليه الأول من العين المؤجرة لتأخره في سداد الأجرة الذي استصدره المطعون عليها الثانية – المؤجرة – ضده فقد قوته التنفيذية بالحكم النهائي لوقف تنفيذه فيعتبر بمثابة عقبة مادية استعملتها المطعون عليه الثانية لانتزاع حيازته قسراً مما لا يزيل تلك الحيازة قانوناً وتكون له الأفضلية لسبقه في حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستأجر الآخر.

(الطعن رقم ٥٦٥ لسنة ٤٩ ق – جلسة ١٩٨٠/٣/٥)

٣) إن مـا قصـدته المادة (٣٦٥) من القانون المدني القديم في حالة تـزاحم المستأجرين من الأسبقية بوضع اليد أو التسجيل أن يكونا غـير مشوبين بالغش التدليسي الذي يمنع واضع اليد من التحدي بأسـبقية وضـع يـده كمـا يمنع المسجل سند إيجاره من التملك بتسـجيله وهذا هو ما قننه المشرع في المادة (٥٧٣) من القانون المدنـي الجديد. وإذن فمتى كان الحكم قد أقيم على أن وضع يد المسـتأجر علـى العين المؤجرة في المدة المتنازع عليها وكذلك تسـجيله للمخالصـة التي يرتكن إليها قد شابهما الغش والتدليس المانعان من ترجيح عقده على عقد المستأجر الآخر المتنازع معه للأدلـة السـالفة التي أوردها في حدود سلطته الموضوعية. فإن النص عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٨١ لسنة ٢١ ق – جلسة ١٩٥٥/١/٢٧)

٤) وإن شرعت المادة (١/٥٧٣) من القانون المدني القاعدة العامة في المفاضلة بين المستأجرين متى أجر مؤجر معين بنفسه أو عن طريق نائـب عـنه عيناً بذاتها عدة إيجارات عن مدة بعينها أو عن مدة متداخلة وجعلت الأولوية لمن سبق منهم في وضع يده على العين المؤجرة دون اعتداد بسبق تاريخ الإيجارة أو إثبات تاريخها. إلا أن مجـال تطبيقها لا ينفتح والتزاحم لا يقوم إلا إذا كانت العقود مـبرمة مـع مستأجرين عديدين بعقود إيجار صحيحة ونافذة فإذا شاب إرادة المؤجر عند صدور أحد العقود منه أحد عيوب الإرادة وتقرر بطلانه انعدمت الحكمة من إدخاله في نطاق المفاضلة.

(الطعن رقم ٢٠٦ لسنة ٤٣ ق – جلسة ١٩٧٧/٥/٤)

٥) حظـــر إبـــرام أكثر من عقد إيجار واحد للوحدة السكنية الواحدة مـــؤداه بطـــلان العقود اللاحقة للعقد الأول حتى ولو صدرت من مؤجـــر أخر طالماً أن العقد الأول صادر ممن يملك حق التأجير مستوفياً لشرائط صحته لا محل لإعمال نص المادة (٥٧٣) بشأن المفاضلة بينهما.

(الطعنان رقما ١١٠٨، ١١٧٠ لسنة ٦٨ ق – جلسة ١٩٩٩/١٢/٩)

٦) حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للوحدة الواحدة مخالفة ذلك – أثره – بطـــلان العقـــد اللاحق للعقد الأول بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الإيجارية للمطعون ضده الثاني حال قيام العقد الأصلي خطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٣٢٧ لسنة ٦٣ ق – جلسة ٢٠٠٠/٢/٦)

٧) حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه مخالفة ذلـــك. أثره. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلاناً مطلقاً ولو كـــان المستأجر اللاحق حسن النية أو سبق وضع يده على العين المؤجرة لا محل لإعمال نص المادة (٥٧٣) مدني.

(الطعن رقم ٤٢٥ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/٣/٨)

٨) حظـــر إبرام أكثر من عقد إيجار للعين الواحد مخالفة ذلك. أثره. بطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول (م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) للمستأجر إثبات واقعة التأجير وأسبقية عقده بكافة طرق الإثبات.

(الطعن رقم ٢٤٠٥ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٠)

٩) تمسك الطاعن بأنه يستأجر العين محل النزاع ويضع اليد عليها قبل تحرير عقد شقيقه وتدليله على ذلك بالمستندات وطلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك دفاع جوهري قضاء الحكم المطعون فيه بالطرد استناداً إلى أن شغله العين كان بموجب عقد شركة بينه وبين شقيقه دون أن يواجه هذا الدفاع. قصور.

(الطعن رقم ٢٤٠٥ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٠)

١٠) إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. أثره. وجوب الإعتداد بالعقد الأسبق وثبوت تاريخه باعتباره قرينة على أسبقية جواز إثبات عكس هذه القرينة بكافة طرق الإثبات.

(الطعن رقم ٩٦٩٤ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠١/٣/١٥)

١١) حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه مخالفة ذلك. أثره. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لم يعلم (م ٢٤/٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

(الطعن رقم ١٦٨٧ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠١/٣/٢٥)

١٢) التعرف على عقد الإيجار الأسبق في التاريخ يكون بالتاريخ المعطى للعقد تعذر إجراء المفاضلة على هذا الأساس العبرة بأسبقية ثبوت التاريخ.

(الطعن رقم ١٦٨٧ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠١/٣/٢٥)

١٣) عقد الإيجار وجوب إفراغه كتابة بطلان العقد اللاحق للعقد الأول

بطلانـــاً مطلقاً (م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) المقصود منه مواجهة تعـــدد المســـتأجرين لمكـــان واحد عدم إثبات تاريخ العقد بالشهر العقاري لا بطلان طالماً كانت شروطه غير مخالفة لقواعد إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام.

(الطعن رقم ٢٣٠٠ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠١/٥/٣٠)

* * *

أسباب الإخلاء

في

قوانين إيجار الأماكن

وأحكام القانون المدني

الباب الأول

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة

الفصل الأول

المباديء العامة

١- حوالة عقد الإيجار ومتى تكون نافذة

النصوص القانونية:

المادة (٣٠٣) من القانون المدني

"يجوز للدائن أن يحول حقه إلى شخص آخر إلا إذا حال دون ذلك نـص القـانون أو إتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام وتتم الحوالة دون حاجة إلى رضاء المدين".

المادة (٣٠٥) من القانون المدني:

"لا تكون الحوالة نافذة قبل المدين أو قبل الغير إلا إذا قبلها المدين أو أعلن بها على أن نفاذها قبل الغير بقبول المدين يستلزم أن يكون هذا القبول ثابت التاريخ".

ومن مذكرة المشروع التمهيدي تعليقاً على نص المادة (٣٠٣) مدني:

"والأصل في الحوالة أن ترد على جميع الحقوق أياً كان محلها وإذا كـان الغالب فيها أن ترد على حق اقتضاء مبلغ من النقود فليس ثمة ما يحـول دون ورودها على حق استيفاء عمل من الأعمال (التزام بعمل) كاستيفاء منفعة العين المؤجرة بمقتضى حق المستأجر قبل المؤجر فمثل هذا الحق ينتقل بطريق حوالة الإجارة.....".

ومن مذكرة المشروع التمهيدي تعليقاً على نص المادة (٣٠٥) مدني:

"تكلفـت المـادة ببـيان ما يتبع من الإجراءات لإبلاغ الحوالة إلى

المدين من ناحية وجعلها نافذة في حق الغير من ناحية أخرى:

أ) فإذا لم يكن المدين قد قبل الحوالة تعين إعلانه بها ويكون ذلك إما بورقة مماثلة كصحيفة تكليف بالحضور مثلاً ويكفي في هذه أو تلك أن تتضمن ما يفيد حصول الحوالة وشروطها الجوهرية.

ب) ويشترط للتمسك بالحوالة قبل الغير أن يكون قبول المدين لها ثابت التاريخ وليس هذا سوى مجرد تطبيق للقواعد العامة وقد أريد من اشتراط ثبوت هذا التاريخ درء صور من الغش قد يضار منها أول محال له عند تعاقب الحوالة بذات العين لمتعددين.

انعقاد حوالة الحق:

حوالة الحق اتفاق بين الدائن وشخص آخر يقصد به نقل حق الدائن قبل المدين إلى هذا الشخص ويسمى الدائن المحيل ويسمى الشخص الآخر المحال له.

وعلى ذلك فطرفا الحوالة هي الدائن المحيل والغير المحال له أما المدين فليس طرفاً في الحوالة ولذلك فرضاؤه بها ليس شرطاً لانعقادها والعلة في ذلك أنه يستوي عند المدين عادة أن يفي لزيد أو لعمرو لأن عبء الالتزام لا يتغير بتغير شخص الدائن.

ويجب لانعقاد حوالة الحق أن تتوافر لها الأركان التي تتطلبها القواعد العامة لانعقاد العقود وهي التراضي والمحل والسبب. ومحل الحوالة هو الحق الذي يراد نقله إلى المحال له فإذا كان هذا الحق قد انقضى قبل الحوالة فإنها لا تنعقد. ويجب لصحة الحوالة أن تتوافر الأهلية لدى

طرفيها وأن تكون إرادة كل منهما سليمة خالية من العيوب[١].

نفاذ الحوالة قبل المدين:

من الطبيعي ألا تنفذ الحوالة قبل المدين بمجرد انعقادها برضاء المحيل والمحال له بل لابد من أن يعلم بها المدين حتى يمتنع عليه الوفاء للمحيل وأن يكون مثل هذا الوفاء غير مبرىء لذمته قبل المحال له وقد حدد المشرع طريقين يتم بهما هذا العلم وهما قبول المدين للحوالة أو إعلامه بها. وتعبير قبول الحوالة قد يؤدي إلى سوء فهم المقصود منه. ولذا يتعين إيضاحه عن طريق استبعاد مدلولين قد ينصرف الذهن إليهما. الأول أنه لا يقصد بالقبول أن يصبح المدين طرفاً في عقد الحوالة وأن تنقلب بالتالي من اتفاق ثنائي إلى اتفاق ثلاثي. الثاني أن هذا القبول لا يتضمن معنى الإقرار بالدين المحال به بلا قيد أو شرط بل أن هذا القبول يقتصر مدلوله على مجرد علم المدين بالحوالة دون أن يحمل هذا القبول محمل التنازل من جانب المدين عن الدفوع التي كان له التمسك بها قبل المحيل إلا إذا وجد نص خاص يقضي بذلك. والقبول قد يكون معاصراً لانعقاد الحوالة أو تالياً له ولكن لا يجوز أن يكون سابقاً على هذا الانعقاد حتى ولو صرح المدين في سند الدين أنه يقبل مقدماً حوالة الحق للغير لأن المقصود هو علم المدين بتمام الحوالة ولن يتأتى هذا العلم إلا بالقبول اللاحق.

شكل القبول:

والقبول قد يقع صراحة أو ضمناً ومثال القبول الضمني وفاء المدين

---

(١) الدكتور محمد لبيب شنب – دروس في نظرية الالتزام ٧٤ – ١٩٧٥.

بــبعض الحق للمحال له. هذا عن الطريق الأول أما عن الطريق الثاني فهــو إعــلان الحوالة إلى المدين ويتم الإعلان بواسطة المحضر طبقاً للمــادة السابعة من تقنين المرافعات التي تنص على أنه: "كل إعلان أو تنبيه أو إخبار أو تبليغ أو تنفيذ يكون بواسطة المحضرين.... ما لم ينص القــانون علــى خلاف ذلك" والإعلان قد يتم بناء على طلب المحيل أو المحــال له وإن كــان الغالــب أن يتم بناء على طلب الأخير لوضوح مصلحته في هذا الشأن(١).

وفي ذلك قيل بأنه يجب أن يكون إعلان المدين إعلاناً رسمياً على يد محضر فلا يكفي الإعلان الشفوي بل ولا الإعلان المكتوب ولو في كتاب مسجل وليس من الضروري أن يتضمن الإعلان نص الحوالة بل يكفــي أن يشــتمل على ذلك وقوع الحوالة مع بيان لشروطها الأساسية ومــن ثم جاز إعلان الحوالة على هذا الوجه حتى لو كانت شفوية غير مدونــة فــي ورقة مكتوبة وأية ورقة رسمية تشتمل على هذه البيانات وتعلــن للمدين تقوم مقام الإعلان. فيقوم مقام الإعلان صحيفة الدعوى التــي يــرفعها المحال له على المدين مطالباً إياه بوفاء الحق المحال به ومن وقت وصول صحيفة الدعوى إلى المدين يعتبر هذا معلناً بالحوالة فتــنفذ في حقه وفي حق الغير ويغني أيضاً عن الإعلان التنبيه وتوقيع المحــال له حجــزاً تحفظياً تحت يد المدين. ويوجه إعلان الحوالة إلى المدين أو إلى نائبه كممثل الجمعية أو مدير الشركة أو الولي أو الوصي أو القيم أو إلى أي شخص تكون له صفة في وفاء الحق من المدين وإذا

(١) الدكتور/ أنور سلطان – في النظرية العامة للالتزام – الجزء الثاني طبعة ١٩٩٥.

كـــان المحال به حقاً مستقبلاً جاز توجيه الإعلان إلى جميع الأشخاص الذين يحتمل أن يكونوا مدينين بهذا الحق[1].

هل يقوم علم المدين فعلياً بالحوالة مقام العلم القانوني؟

إذا كان المقصود من قبول المدين الحوالة أو إعلانه بها هو مجرد كفالـــة علمه بها حتى تنفذ في مواجهته فهل يجوز أن ننزل العلم الفعلي المستمد من أي طريق آخر منزلة العلم القانوني المستفاد من أحد هذين الطريقيـــن؟ مع ملاحظة أنه يترتب على إعطاء العلم الفعلي حكم العلم القانوني عدم الإحتجاج على المحال له بالوفاء الحاصل للمحيل بعد علم المدين بالحوالة علماً فعلياً.

الواقع أن القاعدة في هذا الشأن أنه إذا اشترط المشرع وجوب اتخاذ إجـــراء معين لنفاذ التصرف في مواجهة الغير مثلاً فلا يمكن أن يحل محـــل هـــذا الإجـــراء شيء آخر. وهذه القاعدة التي يصادفها في شأن الحقوق العينية إذ لا يغني العلم بها عن الشهر بطريق التسجيل أو القيد تصـــادفها كذلك في شأن الحقوق الشخصية. فلا يغني العلم الفعلي عن العلم القانوني المستفاد من القبول أو الإعلان.

وإذا كان من شأن الحكم السابق احتمال الإضرار بالمحال له إذا قام المديـــن بالـــرغم من علمه فعلياً بالحوال بالوفاء بالدين للمحيل فإن في قـــاعدة أن الغش يفسد التصرفات ما يكفل حماية المحال له إذا تم الوفاء للمحـــيل بالتواطؤ بينه وبين المدين أما إذا انتفى هذا التواطؤ فإن الوفاء

---

[1] الدكتور / عبد الرازق السنهوري – الوسيط الجزء الثالث – المجلد الأول طبعة نادي القضاة ص ٥٤٢.

بالدين للمحيل يحتج به على المحال له لأنه مادامت الحوالة لم تعلن ولم تقبل فقد يعتقد المدين أن ما وصل إلى علمه عنها قد يكون غير صحيح أو سابقاً لأوانه خاصة إذا طالبه المحيل بالوفاء بالدين[1].

من أحكام محكمة النقض:

١) النص في المادتين (٣٠٣، ٣٠٥) من القانون المدني على حق الدائن في أن يحول حقه إلى شخص آخر وتتم الحوالة دون حاجة إلى رضاء المدين ولا تكون الحوالة نافذة قبل المدين إلا إذا قبلها المدين أو أعلن بها. ويعتبر في حكم القبول الضمني لحوالة الحق – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – قيام المدين بسداد بعض أقساط الدين للمحال له ومن ثم يجوز للمؤجر أن يحيل حقه في عقد الإيجار إلى الغير فإذا ما نفذت الحوالة يحق للمحال إليه – تبعاً لذلك – أن يقاضي المستأجر – المحال عليه – في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصام المؤجر لأن الحق المحال به ينتقل إلى المحال به مع الدعاوى التي تؤكده ومنها دعوى الفسخ ولما كان مناط نفاذ حوالة عقد الإيجار في حق المستأجر والتزامه بدفع الأجر للمحال إليه هو إعلانه بالحوالة أو بقبولها أو بقيامه بسداد الأجرة للمحالة له فإذا ما نفذت الحوالة في حقه فإن ذمته لا تبرأ من أجرة العين المؤجرة إلا بالوفاء بها إلى المحال إليه. ومن الضرر أيضاً – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء

(١) الدكتور / أنور سلطان – المرجع السابق ص ٣٣١.

بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً أو صدر ممن لا حق له في توجيهه تعين الحكم بعدم قبول الدعوى. وكان يشترط في هذا التكليف بالوفاء أن يصدر إلى المستأجر من المؤجر أيضاً أو من المحال إليه في حالة حوالة الحق النافذة في حق المستأجر وفقاً للقانون. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضائه على أن الثابت من عقد الإيجار سند الدعوى المؤرخ في ١٩٦٢/٢/١ أنه محرر فيما بين ....، ..... بصفتهما مالكين مؤجرين وبين المطعون ضده الأول مستأجراً وأن الحوالة منسوبة إلى .... أحد المؤجرين – إلى الطاعن عن حقه في هذا العقد فإن مؤدى ذلك انعقاد حوالة بينهما بمقتضاها أحال المتنازل المذكور حقه الناشيء عن عقد الإيجار إلى المتنازل إليه وتكون الحوالة على هذه الصورة قد انعقدت بالنسبة لنصف عقد الإيجارة. وأن أوراق الدعوى قد جاءت خلواً من ثمة دليل على إعلان الحوالة بالطريق القانوني إلى المطعون ضده الأول أو قبوله لها وبالتالي لا تكون نافذة في حقه ورتب على ذلك أن التكليف بالوفاء الموجه من الطاعن إلى المطعون ضده الأول يكون باطلاً بما ينبني عليه عدم قبول الدعوى قبل المطعون ضدهما وإذا التزم الحكم هذا النظر فإنه يكون قد أنزل القانون منزله الصحيح على واقعة الدعوى سيما ولم يقدم الطاعن ما يفيد قيام المطعون ضده الأول – المستأجر بسداد الأجرة إليه بعد الحوالة.

(الطعن رقم ١٧٩ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٥/١/١٢)

٢) لئن كانت إقامة الدعوى من أحد الشركاء في الشيوع دون اعتراض من الباقيين عد وكيلاً عنهم إلا أنه لما كانت حوالة عقد الإيجار سند الدعوى غير نافذة في حق المطعون ضده الأول – المستأجر الأصلي – لعدم إعلانه بها لو قبوله لها فإنه لا يجدي الطاعن التحدي بأن إقامة دعوى الإخلاء من أحد الشركاء في المال الشائع دون اعتراض من باقي الشركاء يحمل على اعتباره وكيلاً عنهم إذ أن ذلك لا يحول دون القضاء بعدم قبول الدعوى كأثر مترتب على عدم نفاذ الحوالة في حق المستأجر ومن ثم فإن النعي على الحكم في هذا الخصوص يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٧٩ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١/١٢ حكم النقض سالف الذكر)

٣) لمشتري العقار بعقد غير مسجل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار إذا ما قام البائع بتحويل عقد الإيجار إليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها. لأنها بهذا القبول أو الإعلان تكون نافذة في حقه طبقاً لنص المادة (٣٠٥) من القانون المدني ومن ثم يحق للمشتري – تبعاً لذلك – أن يقاضي المستأجر – المحال عليه – في شأن الحقوق المحال بها لأن الحق المحال به ينتقل إلى المحال له مع الدعاوى التي تؤكده ومنها دعوى الفسخ. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدها الأولى اشترت نصف العقار بعقد لم يسجل وأن البائع قام بتحويل عقود إيجار إليها ومنها عقد إيجار عين النزاع وأنها قامت بإعلان المستأجرين ومن

بيـــنهم المطعون ضده الثاني ببيانات تلك الحوالة في ١٩٧٨/٧/٦ فتكون نافذة في حقه من هذا التاريخ ويحق لها رفع دعوى الفسخ علـــيه إذا ما قام موجبها وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٣٢١ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٩/١١/٢٨)

٤) تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة جواز صدوره من مشتري العين المؤجـــرة بعقد غير مسجل. شرطه. حوالة عقد الإيجار إليه من الـــبائع وقـــبول المســـتأجر أو إعلانه بها أثره للمشتري مقاضاة المستأجر عليه في شأن الحقوق المحال بها.

(الطعن رقم ٣٨٤ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/١/٢٧)

حوالة الحق ونفاذها قبل الشخص الاعتباري:

٥) إن مـــؤدى النص في المادة (٣٠٣) من القانون المدني على أنه: "يجـــوز للدائـــن أن يحول حقه إلى شخص آخر إلا إذا حال نص القـــانون أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام وتتم الحوالة دون حاجـــة إلـــى رضاء المدين". وفي المادة (٣٠٥) من ذات القانون على أنه: "لا تكون الحوالة نافذة قبل المدين أو الغير إلا إذا قبلها المدين أو أعلن بها........" إن حوالة الحق بحسب الأصل - وعلى مـــا جرى به قضاء هذه المحكمة - تنتج آثارها بين طرفيها من تـــاريخ انعقادها دون حاجة لرضاء المدين أو إعلانه بالحوالة أو قـــبولـــه لها ويترتب عليها انتقال الحق المحال به من المحيل إلى المحال له بكل ضماناته وتوابعه إلا أنها لا تنفذ في حق المدين إلا

بقبوله لها قبولاً صريحاً أو ضمنياً أو إعلانه بها بأي ورقة رسمية تعلن بواسطة المحضرين وتشتمل على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية ولا يغني عنها مجرد إخطار المدين بحوالة بكتاب مسجل أو علمه بها علماً فعلياً ولو أقر به - إلا في حالة الغش بتواطئه مع المحيل على الوفاء له إضراراً بحقوق المحال له. أو أنه متى رسم القانون طريقاً محدداً للعلم فلا يجوز استظهاره إلا بهذا الطريق وحين قرر المشرع لنفاذ الحوالة في حق المدين قبوله لها أو إعلانه بها قد أراد بذلك تحقيق مصالح افترض وجودها ومن ثم فإذا تمسك المدين بما رتبه القانون في هذه الحالة من عدم نفاذ الحوالة في حقه وجب على المحكمة وأن تحكم له بعدم نفاذها دون أن تطالبه بإثبات مصلحته في القضاء له بذلك. لما كان ما تقدم، وكان مفاد ما نصت عليه المادة (٥٣) من القانون المدني ألا يحاج الشخص الاعتباري بأية أعمال قانونية توجه إلى غير ممثله القانوني طبقاً لسند إنشائه فإن حوالة الحق لا تنفذ قبل الشخص الاعتباري المحال عليه ولا يحاج بها إلا إذا قبلها ممثله القانوني أو أعلن بها على النحو السالف بيانه.

(الطعن رقم ٨٨٢ لسنة ٨٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٣/١٩)

الإعلان بصحيفة الدعوى يقوم مقام الإعلان بالحوالة وشرط ذلك:

٦) الحوالة وفقاً لنص المادة (٣٠٥) من القانون المدني تعتبر نافذة قبل المدين بقبوله لها أو إعلانه بها ويقوم مقام الإعلان بالحوالة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إعلان المدين بصحيفة

الدعــوى متضمنة المطالبة بالحق المحال إليه وإذ كانت الدعوى المماثلــة التي رفعها المطعون ضده تؤكد هذا الحق فإنها تعتبر من توابعه وتنتقل معه ومن ثم فإن الدفع بعدم قبولها لرفعها من غير ذي صفة لا يكون قائماً على أساس صحيح من القانون ولا يعيب الحكــم المطعــون فــيه إغفــال الرد عليه ويكون النعي في هذا الخصوص على غير أساس.

(الطعن رقم ١٧٠٨ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٩/١/١٨)

٧) حوالــة الحق هي اتفاق بين المحيل وبين المحال له على تخويل حــق الأول الذي فيه ذمة المحال عليه إلى الثاني ويتعين مراعاة القواعــد العامة في إثبات الحوالة. لما كان ذلك، وكان المطعون علــيه الأول لــم بقدم ما يفيد حوالة عقد الإيجار من البائعة إليه وكان البين من الإنذار الموجه منه إلى الطاعنين – المستأجرين – أنه اقتصر على الإشارة إلى حلوله محل المؤجر والبائعة في عقد الإيجار بوصفه خلفاً خاصاً فإن ذلك لا يكفي لإثبات حصول اتفاق بيــنه وبيــن الــبائعة للعقار المؤجر على تخويله حقها في قبض الأجرة من الطاعنين.

(الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٤٣ ق – جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠)

الحق الباطل لا يجوز أن يكون محلاً للحوالة:

٨) إن القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المنطبق على واقعة النزاع حظر على غير المصريين تملك العقارات المبنية والأراضي الفضاء ما لم تتوافر في حقهم إحدى الحالات المبينة بالمادة الثانية أو يتوافر

في التصرف الشروط الواردة بالمادة الخامسة ورتب جزاء البطلان على مخالفة هذه الأحكام. لما كان الحق الباطل لا يجوز أن يكون محلاً للحوالة وإذ قام قضاء الحكم المطعون فيه على هذا النظر فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٢٥٧٥ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٨٩/١١/٢٢)

٩) إن النص في المادة (٣١١) من القانون المدني وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن يكون المحيل مسئولاً عن أفعاله الشخصية ولو كانت الحوالة بغير عوض أو اشترط عدم الضمان يدل على أن المحيل يضمن للمحال له جميع الأفعال التي تصدر منه بعد صدور الحوالة ويكون من شأنها الانتقاص من الحق المحال به أو توابعه أو زواله ويستوي في ذلك أن تكون الحوالة بعوض أو بغير عوض ولو اشترط المحيل عدم الضمان ذلك أن مسئولية المحيل عن أفعاله الشخصية تعتبر مسئولية تقصيرية لا يجوز الاتفاق على التحلل منها أو تعديلها وإن ترك المحيل للخصومة في دعوى البيوع بعد استيفاء دين المحجوز من أجله من المحال إليه يعد إخلالاً بالتزام قبله لم يتضمنه هذا الترك من التنازل عن الحجز الذي اتفق المحيل معه على حلوله محله فيه.

(الطعن رقم ٢٣٤٧ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩١/٦/١٢)

١٠) لا يجوز لمشتري العقار بعقد غير مسجل أن يطالب المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار – ومنها دعوى الفسخ وتسليم

العين المؤجرة إلا إذا قام البائع بتحويل العقد إليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها لأنها بالقبول أو الإعلان تكون نافذة في حقـه طبقاً لنص المادة (٣٠٥) من القانون المدني. وأن الإعلان الـذي تـنفذ بـه الحوالـة بالتطبيق لحكم تلك المادة هو الإعلان الرسـمي الـذي يـتم بواسـطة المحضرين ووفقاً لقواعد قانون المرافعات ويشتمل على ذلك وقوع الحوالة وشروطها الأساسية.

(الطعن رقم ٢٤١ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٢/١/٧)

١١) مفـاد المـادة (٥٥٨) مـن القانون المدني أن حق المستأجر في طبيعـته حق شخص وليس حقاً عينياً وهو بهذه المثابة يعتبر مالاً مـنقولاً ولـو كان محل الإيجار عقاراً كما يعد عقد الإيجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف.

(الطعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/٦/٢١)

١٢) إعـلان المديـن بالحوالـة حصوله بأية ورقة رسمية تعلن إليه بواسـطة المحضـرين المادة (٣٠٥) مؤدى ذلك إعلان صحيفة الدعوى المقامة على المحال له على المدين أثره نفاذ الحوالة في حقه.

(الطعن رقم ١٤٩٧ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٣/٧/١٩)

١٣) الإعـلان الـذي تنفذ به الحوالة في حق المدين طبقاً لنص المادة (٣٠٥) مـن القـانون المدنـي هـو الذي يتم بورقة من أوراق المحضـرين تعلـن مـن المحيل أو من المحال له تتضمن وقوع

الحوالة وشروطها الأساسية ولا يلزم لنفاذها إعلان المحيل المحال له معاً وإذ كان الثابت من الأوراق المطعون ضده – المحال له – قد أعلن الطاعن – المدين – في ١٩٧١/١٠/١٩ على يد محضر بحوالة عقد إيجار عين النزاع إليه وأنه صار صاحب الحق في اقتضاء أجرتها اعتباراً من أول نوفمبر سنة ١٩٧١ فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه بالإخلاء على ثبوت تخلف الطاعن عن سداد أجرة شهر نوفمبر وديسمبر سنة ١٩٧١ ويناير سنة ١٩٧٢ للمطعون ضده وأن الوفاء بتلك الأجرة للمالك السابق غير مبرئ بذمته يكون قد التزم صحيح القانون.

(الطعن رقم ٨٧٩ لسنة ٤٧ ق – جلسة ١٩٨١/١١/٢٦)

١٤) تنص المادة (٣٠٥) من القانون المدني على أن: "لا تكون الحوالة نافذة قبل المدين أو قبل الغير إلا إذا قبلها المدين أو أعلن بها......" ومفاد ذلك أن القانون حين قر لنفاذ الحوالة في حق المدين قبوله لها أو إعلانه بها قد شاء بذلك تحقيق مصالح افتراض وجودها فإذا ما تمسك المدين بما رتبه القانون في هذه الحالة من عدم نفاذ الحوالة في حقه وجب على المحكمة أن تحكم له بعدم نفاذها دون أن تطالبه بإثبات مصلحته في القضاء له بذلك.

(الطعن رقم ٧٠ لسنة ٢٩ ق – جلسة ١٩٩٤/١/٢٣)

١٥) لمشتري العقار بعقد غير مسجل مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار شرطه – حوالة عقد الإيجار له من البائع وقبول المستأجر للحوالة أو إعلانه بها. أثره. المادة (٢/٣٠٥) مدني.

للمشتري مقاضاة المستأجر المحال عليه في شأن الحقوق المحال بها.

(الطعن رقم ٧٧٦ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٨/٦/٢٤)

١٦) سريان عقود إيجار الأماكن في حق المالك الجديد ولو لم يكن لها تاريخ ثابت وسابق على انتقال الملكية إليه المادة (٣٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٧٠٩٩ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٨/٥/٢٧)

١٧) بيع العقار بعقد غير مسجل الإيجار الذي يبرمه البائع غير نافذ في حق المشتري علة ذلك. قيامه بتسليم العقار للمستأجر - للمشتري حق الرجوع على البائع بالتعويض أو بفسخ عقد البيع. مطالبته للمستأجر بالتسليم رهين بتسجيل عقد البيع.

(الطعن رقم ٤٢٠٦ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٢٩)

حوالة الحق من آثارها:

١٨) "عدم جواز الاتفاق بين المحال عليه والمحيل على انتقاص قيمة الحق موضوع الحوالة إلا بموافقة المحال إليه".

الموجز:

حوالة الحق. نفاذها في حق المحال عليه من تاريخ قبولها لها أو إعلانه بها. أثره. حلول المحال إليه محل المحيل بالنسبة إلى المحال عليه في ذات الحق المحال به بكامل قيمته وجميع مقوماته وخصائصه. مؤداه. اعتبار المحال إليه هو صاحب الصفة في

طلب الحق موضوع الحوالة. عدم جواز الاتفاق بين المحال عليه والمحيل على انتقاص قيمته إلا بموافقة المحال إليه وإلا فلا يحاج به. علة ذلك. اعتبار الحوالة عقداً. أثره.

(الطعن رقم ٤٤٩ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/٢٤)

القاعدة:

المقـــرر في قضاء هذه المحكمة – حوالة الحق لا تكون نافذة في حـــق المديـــن المحال عليه إلا من تاريخ قبوله لها أو من تاريخ إعلانـــه بها بما يرتب حلول المحال إليه محل المحيل بالنسبة إلى المحال عليه في ذات الحق المحال به بكامل قيمته وجميع مقوماته وخصائصه فيصبح المحال إليه دون المحيل – الذي أضحى أجنبياً – هـــو صـــاحب الصفة في طلب الحق موضوع الحوالة، بما لا يصح معه على المحال عليه (المدين) الاتفاق مع المحيل (الغير) علـــى انتقاص قيمته إلا بموافقة المحال إليه الذي أصبح طرفاً في هـــذه الحوالـــة فـــلا يجوز تجاهله فإذا ما تم هذا الانتقاص دون موافقـــته فـــلا يحتج به عليه باعتبار الحوالة عقداً ملزماً للمحيل والمحـــال إليه فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاقهما صراحة أو ضمناً.

حوالة الدين. تمامها:

الموجز:

١٩) حوالة الدين. جواز تمامها باتفاق مباشر بين الدائن والمحال عليه دون حاجـــة إلى رضاء المدين القديم. أثره. انتقال الدين بأوصافه

وضـــماناته ودفوعـــه من المدين القديم إلى المدين الجديد المحال عليه. المادتان (٣٢٠، ٣٢١) مدني.

(الطعن رقم ٢٧٨ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/١٥)

القاعدة:

إذ كـــان مفـــاد المادة (٣٢١) من القانون المدني أنه يجوز أن تتم حوالـــة الديـــن في صورة اتفاق مباشر بين الدائن والمحال عليه يـــتحول الديـــن بمقتضـــاه من ذمة المدين القديم إلى ذمة المدين الجديد، دون حاجة إلى رضاء المدين القديم، وللمحال عليه عملاً بالمادة (٣٢٠) من ذات القانون أن يتمسك قبل الدائن بالدفوع التي كـــان للمديـــن الأصـــلي أن يتمسك بها، ذلك أن الدين ذاته ينتقل بأوصافه وضماناته ودفوعه من المدين الأصلي إلى المحال عليه.

تطبيق:

الموجز:

٢٠) اشتراط مؤسسة مطر للطيران لصالح ركبها الطائر بموجب وثيقة تأمين جماعي التزمت فيها شركة مصر للتأمين أداء مبلغ التأمين لمـــن يفقـــد منهم رخصة الطيران بسبب فقد اللياقة الطبية نهائياً. حلـــول الطاعن محل الشركة بمقتضى اتفاق بينه وبين المؤسسة المذكورة. للطاعن التمسك بسقوط حق المنتفعين في الرجوع عليه بالـــتقادم الثلاثـــي عمـــلاً بالمـــادة (١/٧٥٢) مدني قضاء الحكم المطعـــون فيه بإلزام الطاعن بمبالغ التأمين باعتباره محالاً عليه وأنه ليس ذي صفة في التمسك بالدفع المشار إليه. خطأ.

(الطعن رقم ٢٧٨ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/١٥)

القاعدة:

إذ كــان الثابت بالأوراق أن مؤسسة مصر للطيران قد اشترطت لصــالح ركــبها الطائــر بموجب وثيقة تأمين جماعي التزم فيه المؤمــن الأصلي – شركة مصر للتأمين – أداء مبلغ التأمين لمن يفقد رخصة الطيران بسبب فقد اللياقة الطبية نهائياً، وأن الطاعن – وهو صندوق تأمين خاص أنشيء طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٤ لســنة ١٩٧٥ – قد حل محل الشركة سالفة البيان بمقتضى اتفاق بيــنه وبين المؤسسة المذكورة، فانتقل إليه ذات الدين، وإذ طالبه المطعون ضدهم الأحد عشر الأوائل بمبالغ التأمين، تمسك بسقوط حقهــم – عدا الأول والتاسع – في الرجوع عليه لانقضاء ثلاث ســنوات علــى تحقق الواقعة المنشئة للحق في التأمين، وهي فقد رخصة الطيران على النحو السالف، وكان الحكم المطعون فيه قد ألزمه بمبالغ التأمين باعتباره محالاً عليه، إلا أنه اعتبره ليس بذي صــفة فــي التمسك بالدفع المشار إليه، رغم أن الدين انتقل إليه بدفوعه، فيكون له التمسك بتقادم الدعوى الناشئة عن عقد التأمين بانقضــاء ثلاث سنوات من وقت حدوث الواقعة التي تولدت عنها الدعــوى عمــلاً بالمادة (١/٧٥٢) من القانون المدني وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون – في هذا الخصوص.

* * *

٢- طريقة الوفاء بالأجرة وشروطها

الشرح:

تنص المادة (٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي أبقى عليها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه:

"يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة إلى المؤجر طبقاً لأحكام هذا الباب في موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه في العقد وذلك بإيصال مثبتة فيه قيمة الأجرة فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها فللمستأجر قبل مضي ١٥ (خمسة عشر) يوماً من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع. فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالي خزانة مأمورية العوائد المختصة.

وفي المدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار.

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم وصول.

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع.

وعلى الجهة المودع لديها أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات".

والمستفاد من هذا أن الأصل العام هو أن يتم الوفاء بالأجرة المستحقة وملحقاتها من أجر البواب أو تكاليف المصعد أو ثمن المياه إذا كان المستأجر ملتزماً بدفعها للمؤجر وذلك في موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه في العقد وذلك بموجب إيصال يبين فيه قيمة الأجرة.

وإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها فإنه يتعين على المستأجر خلال موعد لا يتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع. فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد كان على المستأجر إيداع الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع الثاني خزانة مأمورية العوائد المختصة.

ونظراً لأن بعض الجهات لا توجد بها هذه المأموريات لعدم خضوعها لقوانين الضرائب العقارية فإنه تيسيراً للمواطنين في مثل هذه المناطق وحتى يكون واضحاً أمام الكافة الجهة التي تودع بها الأجرة في حالة امتناع المؤجر عن استلامها فقد نص المشرع في المادة (٢٧) سالفة الذكر على أنه: "في المدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار.

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم وصول ويعتبر

إيصـــال الإيـــداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بـــالقدر المودع وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أدائها فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات".

عدم مراعاة إجراءات العرض والإيداع وأثر ذلك:

لم يضع المشرع جزاء لتخلف إرسال المستأجر الإخطارات للمؤجر المنصوص عليها بالمادة (٢٧) من قانون المساكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ســالفة الذكــر كمـــا وأن المشرع لم يأخذ في ذلك بتلك الإضافة التي اقترحتها لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب والتي كانت تنص بأنه إذا لم يقم المستأجر بالإخطار قبل الإيداع أو بعده يعتبر غـــير صـــحيح الأمر الذي يترتب عليه عدم إبراء ذمة المستأجرين من الأجرة ويتعرض معهم إلى كل ما يرتبه القانون من آثار خطيرة لا شك وإن المستأجر ولو كان غير حريص لابد وأن يعمل على تجنبها.

وقد ذهب رأي في الفقه إلى أنه إذا تخلف المستأجرين عن إخطار المؤجر بالإيداع بكتاب موصي عليه بعلم وصول فإنه لا محل للبطلان ذلـــك أن المادة لم تحدد موعداً للقيام بهذا الإجراء كما وأنها قد أوجبت القيام بالإجراء المذكور على الجهة المودع لديها أيضاً.

وفـــي قيام تلك الجهة بالإخطار مما يؤدي إلى تحقيق الغرض الذي قصده الشارع من إخطار المؤجر بالإيداع فضلاً عن أن المؤجر إذا أقام دعوى بالإخلاء نتيجة لجهله بحصول الإيداع قد رتب له المشرع حقوقاً أخرى تتمثل في تقاضي ما تكبده من مصاريف ونفقات فعلية في إقامته تلـــك الدعـــوى على النحو الذي فصلته المادة (١٨/ب من القانون رقم

١٣٦ لسنة ١٩٨١)[1].

وبهذا الرأي أخذت بعض أحكام محكمة النقض إذ قضت في بعض أحكامها إلى: "أن المشرع رغبة منه في التيسير على المستأجر في حالة امتناع المؤجر عن تسلم الأجرة بغير سبب مشروع رسم في المادة (٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طريقاً مبسط الإجراءات عديم النفقات سداً للطريق أمام تعنت الملاك خرج فيه عن القواعد العامة الواردة في قانون المرافعات بشأن العرض والإيداع ولم يرتب البطلان جزاء عدم اتباع تلك الإجراءات إذ انه ارتأى في التزام المستأجر بها ما يجنبه إقامة دعوى ضده بالإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة أو في القليل ما يرفع عنه عبء مصاريفها ونفقاتها الفعلية إذا ما رفعت ضده عنتاً من المؤجر أما إذا فقد المستأجر عن اتخاذ هذه الإجراءات وخاصة إخطاره المؤجر بإيداع الأجرة خزانة مأمورية العوائد المختصة أو الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار حتى اضطر هذا الأخير وهو على جهل بذلك إلى إقامة دعوى ضده بالإخلاء جزاء تخلفه عن سداد الأجرة فقد رتب المشرع للمؤجر حقوقاً أخرى تتمثل فيما تكبده من مصاريف ونفقات فعلية في إقامة تلك الدعوى. آية ذلك ما نصت عليه الفقرة الخامسة من المادة (٢٧) سالفة الذكر مع أنه مع عدم المساس بما يكون لمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع مما مفاده أن

---

[1] المستشار / محمد عزمي البكري – موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية – الجزء الأول الطبعة السادسة ١٩٩٥ ص ٧٤٠.

المســتأجر الذي قعد عن إخطار المؤجر بالإيداع لا يستطيع أن يتوقى الحكـم بإخلائـه بعد إقامة الدعوى بتقديم إيصال الإيداع باعتباره سنداً مـبرئاً لذمته من الأجرة بالقدر المودع ولو كان الإيداع سابقاً على رفع الدعـوى وإنما عليه إعمالاً للمادة (١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١) الـذي صدر الحكم المطعون في ظله - والمقابلة لنص المادة (٣١/أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) أن يقوم قبل إقفال المرافعة في الدعـوى إلى جانب ما أودعه من أجرة بأداء كافة ما تكبده المؤجر من مصـاريف ونفقات فعلية في إقامة الدعوى التي كان قعوده عن الإلتزام بالإجراءات المنصوص عليها في المادة (٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سبباً في إقامتها".

(الطعن رقم ٢١٥٨ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٨٨/١١/١٤)

كمـا قضـت في حكم آخر بأنه ولئن كان المشرع قد أوجب على المسـتأجر عمـلاً بالمادة (١٩) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩ إخطار المؤجـر بـإيداع الأجرة خزانة الجهة المختصة إلا أنه لم يرتب جزاء علـى عدم حصول هذا الإخطار بل اعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع دون أن يشترط أن يكون الإيداع مقروناً بعلم الوصول بالإخطار وكان الحكم قد خلص إلـى قـيام المطعون ضدهما بإيداع الأجرة المستحقة عن مدة المطالبة خـزانة العوائـد ولم ينازع الطاعن في حدوث هذا الإيداع الذي يشمل كامل الأجرة عن مدة المطالبة فإن النعي يكون في غير محله.

(الطعن رقم ٢٢٠ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٣/٦/٢٩)

اتجاه آخر لمحكمة النقض مفاده. إخطارات المؤجر. عدم حصولها أو وقوعها باطلة. عدم إبراء ذمة المستأجر وفي ذلك قضت محكمة :

١) الـــنص في المادة (٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – يدل علـــى أن المشـــرع أراد أن يجنـــب المستأجر إجراءات العرض والإيـــداع المنصوص عليها في المادتين (٤٨٧، ٤٨٨) من قانون المرافعات إذا ما تعنت معه المؤجر ورفض استلام الأجرة فرسم لـــه اســـتثناء من القواعد العامة للوفاء بالدين طريقاً سهلاً ميسراً للوفـــاء بالأجرة التي رفض المؤجر باستلامها تعنتاً بأن خوله قبل مضـــي خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاق الأجرة – أن يخطر المؤجـــر بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول بأن يتسلم منه الأجرة خلال أسبوع فإذا انقضى هذا الأجل ولم يتسلمها كان لـــه أن يودعهـــا – خـــلال الأســـبوع التالي ودون رسوم خزانة مأموريـــة العوائـــد المختصة أو خزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار بالنسبة للمدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد ثم أوجب عليه والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بخطاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول واعتبر إيصـــال هـــذا الإيداع سنداً مبرئاً لذمته من دين الأجرة المستحقة بـــالقدر المودع ولئن لم ينص المشرع على البطلان كجزاء على عـــدم اتباع المستأجر للإجراءات المشار إليها إلا أن ذلك مستفاد ضـــمناً من اعتداد المشرع بالإيداع الحاصل وفقاً لهذه الإجراءات التـــي سجل بها المستأجر على المؤجر بالإخطارات تعسفه وعنته واعتـــبار هذا الإيداع مبرئاً لذمة المستأجر من دين الأجرة بالقدر

المودع توقياً لقيام المؤجر برفع دعوى الإخلاء عليه ولا يغير من ذلــك مــا جرى به نص المادة (٣٣٨) من القانون المدني من أن يكــون الإيــداع أو ما يقوم مقامه من إجراء جائزاً أيضاً إذا كان المدين يجهل شخصية الدائن أو موطنه أو كان الدائن عديم الأهلية أو ناقصها ولو يكن له نائب يقبل عنه الوفاء أو كان الدين متنازعاً علــيه بين عدة أشخاص أو كانت هناك أسباب جدية أخرى تبرر هذا الإجراء ذلك أن المشرع قصد بنظام الإيداع المنصوص عليه بالمــادة (٢٧) ســالفة البيان – إذ لا تعارض بين النصين سالفي البيان – وعلى ما سلف القول التيسير على المستأجر إذا ما تعنتت معــه المؤجــر ورفض استلام الأجرة فإذا لم تحصل الإخطارات المشار إليها في المادة (٢٧) السالف بيانها من المستأجر أو وقعت باطلــة أو لم تكن هناك أسباب جدية تبرر للمستأجر إيداع الأجرة مباشــرة دون عرضــها علــى المؤجر انتفى الدليل على تعسف وعنــت المؤجر وبالتالي فلا يعتبر الوفاء بهذا الطريق الاستثنائي قائماً ولا تبرأ به ذمة المستأجر لعدم تحقق الغاية التي هدف إليها المشرع من هذا الإجراء وهي مواجهة امتناع المؤجر من استيفاء الأجــرة الــذي أراد به أن يقوم مقام إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها في المادتين (٤٨٧، ٤٨٨) من قانون المرافعات التــي استقر قضاء هذه المحكمة على أن مخالفة الإجراءات التي تطلبها المشرع فيهما تجعل الإيداع غير مبريء لذمة المدين.

(الطعن رقم ٥٨٨ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٩٣/٣/٢٩)

٢) وأيضـــاً "......ومــع أن النص لم يرتب البطلان كجزاء على عدم اتباع المستأجر للإجراءات المشار إليها بالمادة (٢٧) من القانون رقــم ٤٩ لســنة ١٩٧٧" إلا أن ذلــك مســتفاد ضمناً من اعتداد المشــرع بــالإيداع الحاصل وفقاً لهذه الإجراءات التي سجل بها المســتأجر على المؤجر بالإخطارات تعسفه وعنته واعتباره هذا الإيداع مبرئاً لذمة المستأجر من دين الأجرة بالقدر المودع فإذا لم تحصل هذه الإخطارات من المستأجر أو وقعت باطلة انتفى الدليل على تعسف وعنت المؤجر وبالتالي فلا يعتبر الوفاء بهذا الطريق الإستثنائي قائماً ولا تبرأ به ذمة المستأجر لعدم تحقيق الغاية التي هــدف إليها المشرع من هذا الإجراء الذي أراد به أن يقوم مقام إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها في المادتين (٤٨٧، ٤٨٨) مــن قــانون المــرافعات. لمــا كان ذلك، وكان البين من مدونــات الحكم المطعون فيه أنه اجتزا في الدليل على براءة ذمة المطعــون علــيه مــن دين الأجرة المطالب بها على أنه أودعها خزانة مأمورية العوائد المختصة دون أن يستظهر إخطار الطاعن الأول – بهــذا الإيــداع بخطاب موصي عليه بعلم الوصول رغم تمسك الأخير أمام محكمة الاستئناف ببطلان الإيداع لعدم إخطاره لاســتلام الأجــرة وإخطاره بحصول الإيداع فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا السبب.

(الطعن رقم ١٤٨٩ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/٥/٢٧)

٣) لئــن لم ينص المشرع في المادة (٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة

١٩٧٧ على البطلان كجزاء على عدم اتباع المستأجر للإجراءات المشار إليها إلا أن ذلك مستفاد ضمناً من اعتداد المشرع بالإيداع الحاصل وفقاً لهذه الإجراءات التي سجل بها المستأجر على المؤجر بالإخطارات تعسفه وعنته واعتباره هذا الإيداع مبرئاً لذمة المستأجر من دين الأجرة بالقدر المودع فإذا لم تحصل هذه الإخطارات من المستأجر أو وقعت باطلة انتفى الدليل على تعسف وعنت المؤجر وبالتالي فلا يعتبر الوفاء بهذا الطريق الاستثنائي قائماً ولا تبرأ ذمة المستأجر لعدم تحقق الغاية التي هدف إليها المشرع من هذا الإجراء الذي أراد به أن يقوم مقام إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها في المادتين (٤٨٧، ٤٨٨) من قانون المرافعات وقد استقر قضاء هذه المحكمة على أن مخالفة الإجراءات التي تطلبها المشرع فيهما تجعل الإيداع غير مبريء لذمة المدين.

(الطعن رقم ١٠٧٨ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٩/٣/٢٣)

٤) وقريب من ذلك قضت محكمة النقض بأن: "المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الأجرة التي يتعين على المستأجر الوفاء بها كي يتفادى رفع الدعوى عليه بالإخلاء هي تلك المستحقة فعلاً في ذمته حتى تاريخ تكليفه بالوفاء فإذا ما قام المستأجر بسداد هذه الأجرة خلال الأجل المضروب أو بإيداعها للمؤجر خزينة العوائد أو الوحدة المحلية المختصة وقام بإخطار المؤجر بهذا الإيداع بخطاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول وطبقاً للإجراءات

المنصـــوص علـــيها فـــي المادة (٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد اعتبر المشرع إيصال الإيداع سنداً مبرئاً لذمته من دين الأجرة المستحقة بالقدر المودع".

(الطعن رقم ٣٠١ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩/١/١٩٥٥)

لا يوجد تعارض بين قانون المساكن وقانون المرافعات بالنسبة للعرض والإيداع:

نـــص المادة (٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ونص المادة (٣٨٨) من القانون المدني يدلان على أن المادة (٢٧) سالفة البيان تضـــمنت تنظـــيماً ميسراً لقيام المستأجر بسداد الأجرة التي يمتنع المؤجر عن تسلمها توقياً لقيامه برفع دعوى الإخلاء عليه دون أن تنص صراحة أو ضمناً على إلغاء حكم المادة (٣٣٨) من القانون المدنـــي ســـالفة البيان - وليس ثمة تعارض بين النصين ذلك أن المشـــرع قصـــد بـــنظام الإيـــداع المنصوص عليه بالمادة (٢٧) المذكـــور التيسير على المستأجر وأن يعفيه من إجراءات العرض والإيـــداع المنصـــوص عليها بالمادتين (٤٨٧، ٤٨٨) من قانون المـــرافعات إذا ما تعنت معه المؤجر ورفض استلام الأجرة فإن شاء سلك هذا الطريق الميسر وإن رأى أن يسلك الطريق المعتاد للإيـــداع فلـــه ذلـــك متى توافرت شرائطه القانونية دون أن يعد مخالفاً للنظام العام إذ ليس في ذلك ما يمس هذا النظام من قريب أو بعيد.

(الطعن رقم ٦٩ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٨/٥/١٩٩٢)

* * *

٣- عدم خضوع الأماكن غير السكنية والإسكان الفاخر لقواعد تحديد الأجرة في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

الشرح:

المستقر عليه هو عدم اختصاص لجان تحديد الأجرة بتحديد أجرة الأماكن غير السكنية والإسكان الفاخر إعمالاً لنص المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمعمول به اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ حتى ولو أقيمت مبانيها بدون ترخيص.

وفي ذلك قضت محكمة النقض أن النص في المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعمول به اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ على أنه: "فيما عدا الإسكان الفاخر لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧% من قيمة الأرض" يدل على أن الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشآت لغير أغراض السكنى أو الإسكان الفاخر اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون لا يخضع لقواعد وإجراءات تحديد الأجرة وقد أفصح عن ذلك تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب في تعليقه على نص المادة الأولى من القانون المذكور ويستوي في ذلك أن يكون المالك قد حصل على ترخيص بالبناء أو أقام المبنى بدون ترخيص ومن ثم فإن

الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لغير أغراض السكنى كالمحلات أو الإسكان الفاخر لا تخضع لقواعد تحديد الأجرة فقد ترك المشرع أمر تحديد أجرتها لاتفاق الطرفين ولا اختصاص للجان تحديد الأجرة المنصوص عليها في المادة الخامسة من هذا القانون بتحديد أجرتها فإذا ما قصدت تلك اللجان وقدرت أجرة هذه الأماكن فإن القرارات الصادرة تكون خارجة عن حدود الولاية التي خولها الشارع للجان تقدير الإيجارات وتضحي غير ذات موضوع وعديمة الأثر فلا يتعلق بها أي حق للمؤجر أو المستأجر ولا تكون لها أية حجية وتعتبر كأن لم يكن. لما كان ذلك، وكان الواقع في الدعوى أن المطعون ضده الأول بصفته المالك قد أجر محل النزاع للطاعن بصفته لاستغلاله مكتباً للبريد – أي لغير أغراض السكنى – لقاء أجرة شهرية قدرها المالك بمبلغ (ثلاثين جنيهاً) وفقاً لتقديره الذي تضمنه إخطاره المؤرخ ١٩٨٧/١/٢٩ ومن ثم أصبحت هذه الأجرة القانونية ولا يحق له المنازعة في هذا التقدير وليس له ولا للمستأجر الحق بعد ذلك للجوء إلى لجنة تحديد الأجرة لتقدير القيمة الإيجارية إذ أن الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى كالمحلات لا تخضع لقواعد وإجراءات تحديد الأجرة المنصوص عليها في المادة الخامسة من هذا القانون بتقدير أجرتها فقد ترك أمر تحديدها لاتفاق الطرفين فإذا ما تصدت تلك اللجان بناء على طعن المالك أمامها وقدرت أجرة محل النزاع بمبلغ ٤٥,٣٩٥ فإن قرارها يكون خارج عن حدود ولايتها ويضحي غير ذات موضوع وعديم الأثر ولا يتعلق به أي حق للمؤجر أو المستأجر ولا تكون له أية حجية

ويعتـــبر كـــأن لم يكن وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بالقرار المطعون فيه وتقرير الخبير المودع بملف الدعوى وقبل الطعن المقام من المالك أمام لجنة تحديد الأجرة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٣٠٩٠ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٥/٣/٣٠)

كمـــا قضت في حكم آخر النص في الفقرة الأولى من المادة الأولى مـــن القـــانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – في أن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – والمعمول بـــه اعتـــباراً من ١٩٨١/٧/٣١ يدل على أنه وإن كان المشرع قد ناط باللجـــان المشكلة طبقاً لأحكام تقدير أجرة الأماكن الخاضعة له إلا أنه قصـــر اختصاصـــها على الأماكن المقامة لغرض السكنى دون الأماكن المقامة أصلاً لغير ذلك من الأغراض كالمحلات فقد ترك تحديد أجرتها لاتفاق الطرفين. لما كان ذلك، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فـــيه أنه استند في التدليل على توافر أركان العقد على ما ذهب إليه من اتفاق الطاعن والمطعون عليه على إسناد تحديد أجرة العين محل النزاع إلـــى لجنة تحديد الإيجارات يعد معياراً يتوافر به ركن الأجرة في العقد دون أن يستظهر تاريخ إنشاء تلك العين والغرض الذي أعدت من أجله وما إذا كانت قد أنشئت أصلاً لتكون مسكناً أم لغير ذلك من الأغراض ومـــدى اختصاص اللجنة بتحديد أجرتها فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه قصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٢٧٠٥ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٣/٢/٢٤)

كما قضت في حكم آخر بأنه: "وإذا خالف قرار لجنة تقدير الأجرة وكذلك الحكم المطعون فيه هذا النظر وأخضع أجرة محل النزاع لتقدير الأجرة وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ رغم أن هذا المحل تم بـــناؤه بعد العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولغير أغراض الســـكنى إذ الثابت من أوراق الدعوى وتقرير الخبير أن وحدات المبنى خصصـــت محلات ومخازن ومن ثم فإنها لا تخضع لتقدير تلك اللجان عملاً بالمادة الأولى من القانون الأخير ويكون بذلك القرار المطعون فيه مـــنعدماً وخارجاً عن حدود ولاية تلك اللجان مما يعيب الحكم ويوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٥٩٢ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/٥/٢٨)

* * *

٤- نفاذ قرارات لجان تحديد الأجرة

الشرح:

تنص المادة (١٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن: "تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد" ويعمل بهذا الحكم بالنسبة للمباني الخاضعة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وكذلك المباني الخاضعة للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لعدم وجود نص به يتعارض معه.

ويؤخذ من هذا الحكم أن قرار لجنة تحديد الأجرة يترتب عليه الآتي:

أولاً : أن هذا القرار يعتبر نافذاً بمجرد صدوره وعلى المالك والمستأجر العمل به سواء طعن على هذا القرار أم لم يطعن ودون انتظار لانقضاء ميعاد الطعن فيه أو للفصل في هذا الطعن – وينفذ قرار لجنة تحديد الأجرة بأثر رجعي منذ نفاذ الإيجار.

ثانياً : يجوز الطعن في قرار اللجنة أمام المحكمة المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بقرار اللجنة بكتاب مسجل بعلم الوصول بالنسبة للأماكن التي تخضع للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أما بالنسبة للأماكن التي يسري عليها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فقد نصت المادة (٥/٢) منه على أن: "يكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر وذلك خلال ستين يوماً من

تـــاريخ إخطار ذوي الشأن بقرارها" ويتم هذا الإخطار بكتاب موصـي عليه بعلم الوصول (المادة ١٩ من اللائحة).

ثالثاً : يصبح قرار اللجنة نهائياً إذا لم يطعن عليه في الميعاد أو طعن علـــيه وقضى بعدم قبول الطعن شكلاً وفات الميعاد قبل تقديم طعن آخر أو قضى برفض الطعن[1].

وقـــد قضت محكمة النقض بأن قرارات لجان تحديد الأجرة تعتبر نافذة من تاريخ صدورها وأن أثر الإخطار بها يقتصر على فتح مواعيد الطعن فيها.

(الطعن رقم ٧٥٥ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٨٥/٥/٢٦)

وبـــأن قرار لجنة تحديد الأجرة نفاذه من تاريخ صدوره صيرورته نهائياً لفوات ميعاد الطعن عليه أو بصدور حكم نهائي في الطعن.

(الطعن رقم ٢٥٧٣ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٨/٤/٢١)

ومن أحكام محكمة النقض أيضا :

١) قـــرار لجنة تحديد القيمة الإيجارية – صيرورته نافذاً رغم الطعن علـــيه وجـــوب إعماله فور صدوره. مقتضاه الأجرة التي قدرتها اللجنة هي الأجرة القانونية حتى صدور حكم نهائي بتعديلها زيادة أو نقصاً.

ســـداد المســـتأجر للأجرة في تاريخ استحقاقها أثره. عدم اعتباره

---

[1] الدكتور / عبد الناصر توفيق العطار – في شرح أحكام الإيجار – الطبعة الثالثة ص٢٦٦ وما بعدها.

متخلفاً عن الوفاء بها ولو صار حكم لاحق بتعديلها بالزيادة.

(الطعن رقم ١١٠٦٦ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٧/١٢/٢٢)

٢) قرارات لجان تحديد الأجرة صيرورتها نافذة رغم الطعن عليها.

وجوب إعمالها فور صدورها – مقتضاه الأجرة التي قدرتها اللجنة هي الأجرة القانونية حتى صدور حكم نهائي بتعديلها زيادة أو نقصاً – سداد المستأجر للأجرة في تاريخ استحقاقها أو سداده لها والمصاريف والنفقات بعد رفع الدعوى – أثره – عدم اعتباره متخلفاً عن الوفاء بها وسقوط حق المؤجر في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ١١٦٧ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٨/٢/٩)

* * *

٥ – حجية اليمين الحاسمة في دعاوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة

الشرح:

المستقر عليه هو أن الأحكام الصادرة بناء على اليمين الحاسمة لا يجوز الطعن فيها بأي طريق من طرق الطعن في الأحكام متى كان توجيهها أو حلفها أو النكول عنها مطابقاً للقانون. وكان الحكم قد أعمل الأثر المترتب على الحلف أو النكول وقضى على مقتضى ذلك إلا أنه ولما كان من المقرر وفقاً لنص المادة (١٨) من القانون رقم ١٨ لسنة ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن إيجار وبيع الأماكن على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

أ) ....

ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية "ولما كانت صياغة المادة سالفة الذكر قد جاءت عامة مطلقة فإنه لا يجوز وكما استقر عليه قضاء النقض قصر نطاقها على قفل باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف لأن ذلك يعتبر تقييداً لمطلق النص وتخصيصاً لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز وعلى ذلك فإنه يجوز للمستأجر الذي وجه اليمين الحاسمة للمالك بأنه لم

يتسلم منه الأجرة فإنه بعد أداء المالك لليمين يجوز للمستأجر أن يقوم بسداد الأجرة محل الحلف قبل قفل باب المرافعة أمام محكمة أول درجة أو يستأنف الحكم ويقوم بالسداد حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف وليس في ذلك ثمة مساس بحجية اليمين الحاسمة لأنها حسمت النزاع حول استلام المؤجر للأجرة من عدمه.

ومن أحكام محكمة النقض في هذا الشأن:

١) لما كانت حجية اليمين الحاسمة – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – تقتصر على الواقعة التي كانت محلاً للحلف فإن مؤدى ذلك أن يكون المناط في عدم جواز الطعن في الأحكام الصادرة بناء على اليمين أن ينصب الطعن على ما حسمته هذه اليمين من نزاع لا يجوز العودة إليه بعد حلفها كما وأنه من المقرر وفقاً لنص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – في شأن إيجار الأماكن على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

أ) ....

ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك... ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية......" يدل على أن المشرع وإن رتب للمؤجر الحق في إخلاء المستأجر فمجرد انقضاء خمسة

عشر يوماً من تاريخ تكليفه بالوفاء بالأجرة المستحقة إلا أنه رغبة في التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى تاريخ إقفال باب المرافعة في الدعوى بحيث أصبح قيام باب المرافعة مسقطاً لحق المؤجر في الإخلاء وإذ جاء النص في المادة المشار إليها عاماً ومطلقاً فإنه لا يجوز قصر نطاقها على إقفال باب المرافعة أمام محكمة أول درجة دون محكمة الاستئناف. لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك بدفاعه أمام محكمة الاستئناف بأن استئنافه لا يقوم على معارضة حجية اليمين التي حلفها المطعون ضده أمام محكمة أول درجة وأنه قد أعمل أثرها وقام بإيداع مقدار الأجرة محل هذه اليمين وكان البين أن المذكور قدم أمام محكمة الاستئناف ما يساند دفاعه من عرض وإيداع هذه الأجرة وأجرة فترة لاحقة عليها لحساب المطعون ضده فإن الحكم المطعون فيه إذا أقام قضاءه بعدم جواز الاستئناف على سند من أن الحكم المستأنف صادر بناء على يمين حاسمة دون أن يعن بالرد على دفاع الطاعن سالف الذكر على الرغم من أنه دفاع جوهري قد يتغير به - إن صح - وجه الرأي في جواز الاستئناف والفصل فيه فإنه يكون فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون قد شابه قصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن.

(الطعن رقم ٢٩٤٥ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٩١/٩/١٨)

٢) وأيضاً - حجية اليمين الحاسمة - وعلى ما جرى به قضاء

محكمـــة الـــنقض – تقتصر على الواقعة التي كانت محلاً للحلف ومـــؤدى ذلك أن يكون المناط في عدم جواز الطعن في الأحكام الصـــادرة بناء على اليمين أن ينصب الطعن على ما حسمته هذه اليميـــن مـــن نـــزاع لا يجوز العودة إليه بعد حلفها. كما أنه من المقـــرر أن الـــنص في المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن إيجار الأماكن – يدل على أن المشرع وإن رتب المؤجـــر الحـــق في إخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوماً من تكليفه بالوفاء بالأجرة المستحقة. إلا أنه رغبة في التيسير علـــي المســـتأجرين أفســـح لهـــم مجال الوفاء بالأجرة المستحقة وملحقاتهـــا قـــبل إقفال باب المرافعة بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وملحقاتها قبل إقفال باب المرافعة مسقطاً لحق المؤجر في الإخلاء ويمنع المحكمة من الحكم به وإذ جاءت صـــياغة المـــادة المشـــار إليها عامة ومطلقة فإنه لا يجوز قصر نطاقهـــا علـــى إقفـــال باب المرافعة أمام محكمة أول درجة دون محكمة الاستئناف لأن ذلك يعتبر تقييداً لمطلق النص وتخصيصاً لعمومـــه بغـــير مخصص وهو ما لا يجوز. لما كان ذلك، وكان اســـتئناف المطعون ضده الحكم الصادر من محكمة أول درجة لم ينصـــب علـــى مـــا حســـمته اليمين التي حلفها الطاعن أمام تلك المحكمـــة أو معارضته لحجيتها بل إنه أعمل أثر هذه اليمين وقام بعـــرض مقـــدار الأجرة التي كانت محلاً لها. ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بعدم جواز الاستئناف واستند

في قضائه برفض الدعوى على سند من توقى المطعون ضده الإخلاء بعرض الأجرة المستحقة وملحقاتها حتى يونيو سنة ١٩٨٢ قبل إقفال باب المرافعة في الاستئناف فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٤٨٩ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٩٣/٥/١٩)

ومن أحكام الاستئناف:

١) وفقاً لنص المادة (١٢٢) من قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية فإنه يجب على من يوجه إلى خصمه اليمين أن يبين بالدقة الوقائع التي يراد استحلافه عليها ويذكر صيغة اليمين بعبارة واضحة ومفاد ذلك أن اليمين الحاسمة وهي ملك للخصم الذي يملك توجيهها فهو الذي يعين موضوعها الذي يريد تحليف خصمه عليه ويجب أن يصاغ محل الحلف في صيغة واضحة لا لبس فيها ولا إبهام أن يبين بالدقة الوقائع التي يريد استحلافه عليها ويذكر صيغة اليمين بعبارة واضحة ومن ثم فإنه ليس صحيحاً في القانون ما استند إليه المستأنف في صحيفة استئنافه من أنه وكما جاء بها يوجه إليه اليمين الحاسمة ويطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات أن المؤجر كان يتقاضى الأجرة من المستأنف وأن ذمته بريئة من ثم من دين الأجرة إذ أن المستأنف لم يضع الصيغة التي يطلب توجيهها ولا الوقائع التي يريد استحلاف خصمه عليها. ذلك أن الموضوع هو الإخلاء للتأخير في الأجرة ولم يبين الأشهر التي يريد حلف خصمه عليها

خصوصاً وأن للأجرة ملحقات بالإضافة إلى كافة ما تكبده المؤجر من مصروفات ونفقات فعلية لم يقم المستأنف بسداده إياها فضلاً عما تستظهره المحكمة من التعسف في توجيه ذلك الطلب وآية ذلك أن المستأنف مثل أمام محكمة درجة في شخص وكيله ولم يدفع الدعوى بثمة دفع أو دفاع فضلاً عن تخلفه عن الحضور في الجلسة الأولى أمام هذه المحكمة وطلب المستأنف ضده الحكم في الدعوى ومن جهة أخرى فإنه لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة وإحالة الدعوى إلى التحقيق كما أورد المستأنف بصحيفة استئنافه الأمر الذي يشير إلى عدم جديته وتعسفه في هذا الطلب. وأخيراً فإن الإحالة إلى التحقيق ليست حقاً للخصم طالماً استبانت صورة الدعوى على حقيقتها أمام المحكمة الأمر الذي يضحي فيه الاستئناف على غير سند من الواقع أو القانون وتقضي المحكمة لذلك برفضه تأييد الحكم المستأنف.

(الحكم في الاستئناف رقم ١٩٠٨ لسنة ٤٦ ق المنصورة جلسة ١٨/١/١٩٩٥)

٢) لما كان من المقرر أن حجية اليمين الحاسمة تقتصر على الواقعة التي كانت محلاً للحلف ومؤدى ذلك أن يكون المناط ف يعدم جواز الطعن في الأحكام الصادرة بناء على اليمين أن ينصب الطعن على ما حسمته هذه اليمين من نزاع لا يجوز العودة إليه بعد حلفها. كما وأنه من المقرر أن النص في المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن إيجار الأماكن – يدل على أن المشرع وإن رتب للمؤجر الحق في إخلاء المستأجر بمجرد

انقضاء خمسة عشر يوماً من تكليفه بالوفاء بالأجرة المستحقة إلا أنــه رغــبة في التيسير على المستأجر قد أفسح له مجال الوفاء بالأجــرة المــتأخرة حتى إقفال باب المرافعة في الدعوى بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وملحقاتها قبل إقفال باب المرافعة مسقطاً لحق المؤجر في الإخلاء ويمنع المحكمة من الحكم به. وإذ جاءت صياغة المادة المشار إليها عامة ومطلقة فإنه لا يجــوز قصر نطاقها على إقفال باب المرافعة أمام محكمة أول درجة دون محكمة الاستئناف لأن ذلك يعتبر تقييداً لمطلق النص وتخصيصاً لعمومه بغير تخصيص وهو ما لا يجوز. وعلى ذلك فإنــه لا يجوز في مجال الاستئناف العودة مرة أخرى إلى ما تم حســمه بالنسبة لأداء اليمين الحاسمة. لما كان ذلك، وكان الثابت بــالأوراق أن المســتأنف عليها الثانية قد حلفت اليمين الحاسمة الموجهــة إليها من المستأنف بأنها لم تتسلم منه القيمة الإيجارية عن شقة النزاع عن الفترة من ١٩٩٥/١١/١ وحتى ١٩٩٧/١/٣٠ ومــن ثــم فإنه يتعين إعمال أثر ذلك اليمين ولا يجوز للمستأنف والحال كذلك معاودة طلب توجيه اليمين الحاسمة لذات المستأنف علــيها الثابتة بأنها لم تتقاضى القيمة الإيجارية من والد المستأنف عن ذات الفترة السابقة وذلك لسبب حسم تلك المسألة.

(الاستئناف رقم ٣٤٠٧ لسنة ١١٧ ق القاهرة جلسة ٢٠٠٠/٦/٧)

* * *

٦- هل يجوز للمؤجر أن يغير سبب الإخلاء في الاستئناف أو يضيف إليه سبباً جديداً؟

الشرح:

تنص الفقرة الثالثة من المادة (٢٣٥) من قانون المرافعات على أنه: "يجوز مع بقاء موضوع الطلب الأصلي على حالة تغيير سببه والإضافة إليه ما مفاده أن المستأنف إذا كان قد أقام دعواه استناداً إلى سبب معين جاز له تغييره بالتخلي عنه والاستناد إلى سبب آخر لم يسبق طرحه على محكمة الدرجة الأولى أو الإبقاء على السبب الذي كان قد استند إليه أمام المحكمة الأخيرة وإضافة أسباب أخرى إليه لم يسبق طرحها عليها وحينئذ تلتزم بها محكمة الدرجة الثانية بشرط أن تنصرف إلى تأكيد ذات الطلب - مثال ذلك أن يرفع المؤجر دعوى إخلاء لامتناع المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة ثم يضيف سبباً جديداً أمام محكمة الاستئناف عن الوفاء بالأجرة المستحقة ثم يضيف سبباً جديداً أمام محكمة الاستئناف ينصرف إلى تكرار عدم الوفاء بالأجرة وهو ما يؤكد طلب الإخلاء بحيث إذا سدد المستأجر الأجرة المستحقة حتى إقفال باب المرافعة في الاستئناف وإهدار السبب الأول للإخلاء التزمت المحكمة بالسبب الجديد وإجابة المؤجر إلى طلبه إذا ما تحقق لديها توافر الشروط اللازمة لإعماله.

فإن لم يكن السبب الجديد مؤكداً للطلب المقدم لمحكمة الدرجة الأولى كان متعلقاً بطلب آخر وبالتالي غير منتج في الطلب المطروح مما يوجب القضاء بعدم قبوله ولا تثريب على المحكمة إن هي التفتت

عنه دون أن يكون قضاؤها مشوباً بالقصور وإذا كان المستأنف عليه قد استند إلى سببين أو أكثر أمام محكمة الدرجة الأولى التي استندت إلى أحدهما في القضاء لصالحه عندما كان مدعياً ورأت محكمة الاستئناف عدم كفايتها لتأييد الحكم المستأنف تعين عليها التصدي لباقي الأسباب إذ تطرح عليها عملاً بالمادة (٢٣٣) وحينئذ لا تعتبر أسباباً جديدة وهذا لا يحول دون المستأنف عليه وإضافة أسباب جديدة إذ لا يقتصر هذا الحق على المستأنف وحده.

فقد يرفع المؤجر دعوى الإخلاء بالامتناع عن سداد الأجرة ثم يضيف سبباً جديداً أمام الاستئناف يتمثل في التكرار لعدم سدادها وراعى في هذا الصدد أن احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد يعتبر طلباً وليس سبباً[١].

ومن أحكام محكمة النقض في هذا الشأن:

١) أسباب الإخلاء الواردة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اعتبارها تحديداً للوقائع التي يستمد منها المؤجر الحق في طلب الإخلاء مؤدى ذلك للمؤجر التغيير فيها بالإضافة والتعديل أمام محكمة الاستئناف. المادة (٣/٢٣٥) مرافعات إقامة المؤجر دعواه أمام محكمة أول درجة بطلب الإخلاء للتأجير من الباطن تعديله أمام محكمة الاستئناف إلى الإخلاء للتنازل عن العين المؤجرة جائز.

(الطعن رقم ٢١٥٩ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٩٢/٤/٢٠)

---

(١) المستشار / أنور طلبه في موسوعة المرافعات الحديثة والتجارية الجزء الرابع ١٩٩٤ ص٧٦٤.

٢) إقامة الطاعنة دعواها بطلب إخلاء المستأجرة لعدم سداد الأجرة إضافتها أمام المحكمة الاستئنافية تكرار تأخير المستأجرة في الوفاء بالأجرة اعتباره سبباً جديداً وليس طلباً مؤدى ذلك انتهاء الحكم المطعون فيه إلى اعتباره طلباً جديداً وامتناعه عن بحثه وتحقيقه قصور.

(الطعن رقم ١٣٧١ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٢/٢/١٢)

٣) طلب التسليم. إندماجه في طلب الإخلاء مؤدى ذلك اعتباره أثراً ضمنياً للقضاء بالإخلاء. عدم اعتباره من الطلبات الجديدة المحظورة أمام الاستئناف.

(الطعن رقم ٢١٥٩ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٢/٤/٢٠)

حكم للهيئة العامة للمواد المدنية بمحكمة النقض:

٤) لما كان الطلب في الدعوى هو القرار الذي يطلبه المدعي من القاضي حماية لحق أو المركز القانوني الذي يستهدفه بدعواه وكان سبب الدعوى هو الواقعة أو الوقائع التي يستمد منها المدعي الحق في الطلب وهو لا يتغير بتغير الأدلة الواقعية أو الحجج القانونية. وكان النص في المادة (٢٣٢) من قانون المرافعات على أن الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط يدل على أن الاستئناف ينقل الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية في حدود الطلبات التي فصلت فيها محكمة أول درجة وما أقيمت عليه تلك الطلبات من أسباب سواء ما تعرضت له وما لم تتعرض له منها

وذلك طالماً أن مبديها لم يتنازل عن التمسك بها. ولا يحول دون ترتيب هذا الأثر أن محكمة الاستئناف في هذه الحالة تتصدى لما لم تفصل فيه محكمة أول درجة من تلك الأسباب ذلك أن المشرع أجاز للخصوم وفقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة (٢٣٥) من قانون المرافعات أن يغيروا سبب الدعوى أمام محكمة الاستئناف وأن يضيفوا إليه أسباباً أخرى لم يسبق طرحها أمام محكمة أول درجة مع بقاء الطلب الأصلي على حاله فمن باب أولى تلتزم محكمة الاستئناف بالتصدي للأسباب السابق التمسك بها في الدعوى إذا ما ارتأت إلغاء الحكم المستأنف الذي استجاب إلى الطلب على سند من إحداها مما اقتضى الاكتفاء به دون حاجة للتعرض لباقي الأسباب. لما كان ذلك، وكان ما أوردته المادة (١٨) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من بيان للأسباب التي يجوز معها للمؤجر المطالبة بإخلاء العين المؤجرة هو في حقيقته تحديد للوقائع التي يستمد منها المؤجر حقه في الإخلاء ومن ثم فإذا استند المؤجر أمام محكمة الدرجة الأولى في دعواه بإخلاء العين إلى سبب أو أكثر من هذه الأسباب فقضت المحكمة بالإخلاء على سند من أحدها وأفصحت عن أنها لم تر مسوغاً للتعرض لباقي الأسباب بعد أن أجيب المؤجر إلى طلبه واستأنف المستأجر هذا الحكم فإن الدعوى تنتقل إلى محكمة الاستئناف بما سبق أن أبداه المؤجر من أسباب وتعتبر مطروحة أمام المحكمة للفصل فيها بمجرد الاستئناف إلا إذا تنازل عن التمسك بأي منها.

(الطعن رقم ١٨٠٦ لسنة ٥١ ق (هيئة عامة) جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٢)

طلب الإخلاء للتأجير من الباطن واحتجاز أكثر من مسكن سببين بطلب واحد:

٥) إذا كان الواقع في الدعوى أن المطعون ضدها أقامت طلباً للإخلاء للتأجير من الباطن بغير إذن كتابي منها ولاحتجاز المستأجر أكثر من مسكن في بلد واحد بغير مقتض وكان طلب الإخلاء للتأجير من الباطن هو في حقيقته طلب بفسخ العقد. كما أن طلب الإخلاء للاحتجاز التالي لإبرام العقد هو طلب بانفساخه وكان الفسخ والانفساخ يؤديان إلى انحلال العقد ومن ثم فإنهما يمثلان سببين لطلب واحد هو الإخلاء لانحلال العقد. لما كان ما تقدم، وكان الحكم الابتدائي قد قضى بالإخلاء على سند من أحد السببين وهو الاحتجاز ولم يعرض للسبب الآخر وهو التأجير من الباطن فإن هذا السبب الأخير يعد مطروحاً على محكمة الاستئناف المرفوع من الطاعن طالماً أن المطعون ضدها الأولى بوصفها مستأنف ضدها - لم تتنازل عن التمسك به ويكون لمحكمة الاستئناف أن تتصدى له وأن تقيم قضاءها عليه. وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٣٨٢ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٧/٤/١)

ما نصت عليه المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تعتبر أسباباً للإخلاء وليست طلبات جديدة منفصلة:

٦) إن ما أوردته المادة (١٨) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من بيان للأسباب التي يجوز معها للمؤجر بإخلاء

العين المؤجرة هو في حقيقته تحديد للوقائع التي يستمد منها المؤجر حقه في طلب الإخلاء. وكان الثابت في الدعوى أن الطاعنين أقاموا دعواهم أمام محكمة أول درجة بطلب إخلاء المطعون عليه من العين المؤجرة لاستعماله لها في غير ما أعدت له ولإجرائه تعديلات وإضافات بها تضر بها وبهم ثم أضافوا أمام محكمة الاستئناف سبب جديد لطلبهما الأصلي هو التأجير من الباطن دون إذن كتابي تأسيساً على دفاعهم المبدي أمام محكمة أول درجة من إنكارهم وجحدهم للصورة الضوئية لملحق العقد الذي تجيز التأجير من الباطن والمقدمة من المطعون عليه في غيبتهم فإن هذا السبب يكون مطروحاً على محكمة الاستئناف وهو ما يوجب عليها التعرض له وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى في قضائه على اعتبار التأجير من الباطن طلباً جديداً وليس سبباً من أسباب الإخلاء ورتب على ذلك عدم جواز إبدائه لأول مرة في الاستئناف مما حجبه عن بحث دفاع الطاعنين المؤسس على التأجير من الباطن دون إذن كتابي لإنكارهم للصورة الضوئية لملحق العقد المجيزة لذلك فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وأخل بحق الدفاع بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

(الطعن رقم ٣٣٧٤ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٩٣/٦/١٦)

٧) طلب الإخلاء لانتهاء عقد إيجار العين مفروشة والتأخير في الوفاء بالأجرة. قضاء محكمة الاستئناف بإلغاء حكم أول درجة

ورفــض دعــوى الطاعنة القائمة على السبب الأول يترتب عليه طرح ما سبق أن تمسكت به من سبب آخر للدعوى على محكمة ثاني درجة لمجرد رفع الاستئناف طالماً لم يثبت تنازلها عنه.

(الطعن رقم ٢٣١٠ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٩٠/٧/٢٥)

٨) إذ قضـــى الحكـــم المستأنف بالإخلاء على سند من ثبوت واقعة التأجـــير من الباطن دون إذن من المالك وأفصح عن عدم جدوى الـــتعرض إزاء ذلك للأسباب الأخرى وألغت المحكمة هذا الحكم لما ثبت لديها من انتفاء واقعة التأجير من الباطن دون أن تعرض لباقـــي الأســـباب التـــي لم تتنازل عنها الطاعنة بل وتمسكت بها صـــراحة أمامهـــا فإنها تكون قد خالفت القانون بما يتعين نقض الحكم المطعون فيه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

(الطعن رقم ١٨٠٦ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٢)

* * *

الفصل الثاني

الإخلاء لتأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة

النص القانوني:

تنص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

أ) ....

ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر، ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر.

فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال".

وفي نهاية المادة سالفة الذكر نص المشرع على أن تلغى المادة

(٣١) مـــن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون ومن ثم أصبحت المادة (١٨) من القانون الجديد رقم ١٣٦ لســـنة ١٩٨١ هي التي تحكم الحالات التي يجوز فيها لمؤجر أن يطلب إخـــلاء الكمان الخاضع للتشريعات الاستثنائية المنظمة لقواعد الإيجار بالإضافة إلى بعض حالات خاصة نص عليها المشرع في مواد متفرقة.

شروط طلب الإخلاء لتأخر المستاجر في الوفاء بالأجرة:

الشرط الأول : أن يكـــون هـــناك عقد إيجار لمكان تسري عليه أحكام قانون إيجار الأماكن.

الشرط الثاني : أن تكون الأجرة مستحقة الوفاء.

الشرط الثالث : أن يكلـــف المؤجـــر المستأجر بالوفاء بالأجرة بخطاب مســـجل دون مظـــروف ومصحوب بعلم الوصول أو بإعلان على يد محضر.

الشرط الرابع : أن تـــرفع دعـــوى الإخـــلاء بعد خمسة عشر يوماً من تاريخ التكليف بالوفاء.

وفيما يلي تفصيل لازم لكل شرط:

* * *

الشرط الأول

أن يكون هناك عقد إيجار لمكان تسري عليه أحكام قانون إيجار الأماكن

يجب أولاً أن يثبت وجود عقد إيجار صحيح مستقل لمكان أجر خالياً من الأماكن الموجودة في عواصم المحافظات أو في البلاد المعتبرة مدناً طبقاً لأحكام قانون الحكم المحلي أو في القرى التي يعينها وزير الإسكان بقرار منه بناء على اقتراح مجلس المحافظة. ولا يسري حكم المادة (١٨/ب) سالف الذكر على إيجار الأراضي الفضاء ولا على العلاقة التي يكون فيها عقد الإيجار تابعاً لعقد عمل ولا على الترخيص الإداري بالانتفاع ولو سمى إيجاراً لكنه يسري على الأماكن التي يمتد إيجارها بمقتضى أحكام قانون إيجار الأماكن حتى لو كانت من المستوى الفاخر أو من ثلث المبنى المؤجر لغير غرض السكنى إنما هو استثناء من أحكام تحديد الأجرة فحسب دون غيرها من أحكام قانون إيجار الأماكن واتجهت محكمة النقض إلى تطبيق المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١على الأماكن الخالية والمفروشة على سواء[١].

إثبات عقد الإيجار:

النص القانوني:

تنص المادة (٢٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧والتي أبقى

---

[١] الدكتور / عبد الناصر توفيق العطار – شرح أحكام الإيجار – الطبعة الثالثة ص ٦٠٨.

علـــيها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بالنسبة للناحية المدنية على أنه: "اعتــباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجــب إثــبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجــرة – ويلتزم المؤجر عند تأجير أي مبنى أو وحدة كمه أن يثبت فــي عقــد الإيجــار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة لوحدة المؤجرة وفقاً للمادة (١١) من هذا القانون. وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية ويجوز للمستأجر إثبات واقعــة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات – ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفي حالة المخالفة يقع باطلاً العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول".

حق المستأجر في إثبات واقعة التأجير:

مفـــاد نص الفقرة الثالثة من المادة (٢٤) سالفة الذكر أن للمستأجر إثــبات واقعــة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات ومجال ذلك بالطبع هو ألا يكون هناك عقد إيجار مكتوب أو أن تنطوي شروط التعاقد المكتوب على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام. والعلـــة في ذلك هو أن المشرع حماية للطرف الضعيف وهو المستأجر قد اعتبر واقعة التأجير واقعة مادية وأجاز للمستأجر وحده إثباتها بكافة طرق إثبات القانونية بما فيها البينة.

هل يجوز للمؤجر إثبات واقعة التأجير؟

يستطيع المؤجر إثبات عقد الإيجار بتقديم العقد المكتوب كما يجوز لـــه إثــباته بإقرار المستأجر أو بنكول المستأجر عن حلف اليمين لأن

الإقـــرار واليميـــن يقومـــان مقام الكتابة طبقاً للقواعد العامة ولا يجوز للمؤجـــر إثبات عقد الإيجار – ولو قلت قيمته عن عشرين جنيهاً – قبل تعديل المادة بغير الكتابة أو الإقرار أو اليمين إلا إذا وجد مسوغ قانوني كمبدأ ثبوت بالكتابة أو قيام مانع مادي أو أدبي حال دون الحصول على دليل كتابي أو فقد عقد الإيجار المكتوب بقوة قاهرة[1].

الإثبات في حالة فقد العقد:

وبمناســبة القـــوة القاهرة وأثرها في إثبات العقد فقد قضت محكمة النقض بأن من المقرر أن النص في المادة (٦٣) من قانون الإثبات يدل على أن المشرع قد استهدف مواجهة حالة ما إذا كانت القواعد المتعلقة باستلزام الحصول على الدليل الكتابي الكامل قد روعيت بيد أن الإثبات بالكـــتابة قـــد امتـــنع لسبب فقد هذا الدليل فيجوز عندئذ أن تحل شهادة الشـــهود محـــل الدليل الكتابي شريطة أن يكون العقد قد فقد من جراء حـــادث جبري أو قوة قاهرة فتستبعد إذن صور فقد العقد لسبب يتصل بفعل مدعي الدليل ولو كان خطأ أو إهمالاً لقطع السبيل إلى التواطء مع الشهود.

(الطعن رقم ١٧٩٨ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٦/٥/١٩٨٥)

ومن أحكام القضاء في أنواع الإيجار المختلفة:

إيجار ملك الغير:

١) الإيجـــار الصـــادر مـــن غير مالك الشيء المؤجر أو من له حق التعامل في منفعته صحيح بين طرفيه. عدم نفاذه في حق مالكه أو

---

[1] الدكتور / عبد الناصر توفيق العطار – المرجع السابق ص١٢١.

مـــن له الحـــق فـــي الانتفاع به غلا بالإجازة. تخلف ذلك. أثره. اعتبار المستأجر غاصباً للعين المؤجرة.

(الطعن رقم ٢٤٠٠ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١/١٠/١٩٩٣)

٢) وأيضـــاً – إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر وغـــير نـــافذ فـــي حق المالك، عدم تعرض المالك للمستأجر في انتفاعه بالعين. ليس للأخير طلب إبطال العقد أو فسخه أو امتناعه عن سداد الأجرة.

(الطعن رقم ٢١٣٣ لسنة ٥٨ ق – جلسة ٢٥/١/١٩٩٣)

تاجير المال الشائع:

٣) دعـــوى المؤجرين بإخلاء المستأجر من عين النزاع تأسيساً على انه استأجرها من وارث لم يفوض في الإجارة ولا يملك أغلبية إلا نصـــيبه. قضـــاء الحكـــم المطعـــون فيه بالإخلاء باعتبار أن يد المســـتأجر على عين النزاع يداً غاصبة رغم عدم استناد المؤجر لهذا السبب. خطأ.

(الطعنان رقما ٦٦٤٣، ٦٨١١ لسنة ٦١ ق – جلسة ٢٤/٢/١٩٩٧)

٤) قسمة المهايأة بين الشركاء على الشيوع. ماهيتها. الإيجار الصادر من الشريك عن الجزء المفرز الذي اختص به. نافذ في حق باقي الشركاء. الإيجار الصادر منهم بعد القسمة ولو كانوا أصحاب الأغلبية غـــير نـــافذ في مواجهته. لهذا الشريك الاحتجاج بهذه القسمة قبل المستأجر ولو لم يكن عقد القسمة مشهراً. (المادة ١/٨٤٦ مدني).

(الطعن رقم ٨٦٩ لسنة ٦٢ ق – جلسة ٤/٥/١٩٩٧)

إيجار ملك الغير:

٥) الإيجـــار الصادر من غير المالك أو من ليس له حق التعامل في منفعـــته. صـــحيح بين طرفيه. عدم نفاذه في حق مالكه أو من له الحق في الانتفاع به إلا بإجازته.

(الطعن رقم ١٨٧٤ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٧/٥/١٥)

الإيجار الصادر من الحارس:

٦) فرض الحراسة القضائية. عدم مساسه بحق أصحاب الأموال في اتخاذ كافة الأعمال المتصلة بها والتي لا تدخل في مهمة الحارس وسـلطته. انحصار مهمته في تحصيل ريع العقار وتوزيع عائده على الشركاء دون امتدادها لإدارة العقار وتحرير عقد إيجار عنه. أثـره. عـدم نفاذ الإجارة الصادرة من الحارس في حق الملاك. للآخرين وحدهم رفع دعوى بالإخلاء.

(الطعن رقم ٤٤٣٨ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٦/١٢/١٢)

(الطعن رقم ٢٩٢ لسنة ٥٠ ق – جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٩)

هلاك العين المؤجرة:

٧) هـلاك العيـن المؤجرة هلاكاً كلياً. أثره. انفساخ العقد لاستحالة تنفـيذه. (المـادة ١/٥٦٩ مدنـي). مسئولية المؤجر عن الهلاك الراجع لخطئه. إنحسارها في تعويض المستأجر. عما أصابه من ضرر بسبب انفساخ الإيجار قبل انتهاء مدته.؟

(الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٦/١٢/١٩)

(الطعن رقم ٢٥١ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٥/١/٢٦)

۸) هـــلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً. أثره. انفساخ عقد الإيجار من تلقــاء نفســه أيــاً كان سبب الهلاك. الطعن في قرار هدم العين المؤجــرة بعــد تنفــيذه. غير منتج. الخصوم وشأنهم في تحديد المســئولية عن الهلاك وما ينجم عن ذلك من آثار لا يرتبها عقد الإيجار ذاته.

(الطعن رقم ۳۳٥۷ لسنة ٥۹ ق – جلسة ۱۹۹۷/٥/۲۹)

(الطعن رقم ۲۹۷٥ لسنة ٥۹ ق – جلسة ۱۹۹٤/٤/۲۱)

انتهاء عقد الإيجار:

۹) انــتهاء عقــد الإيجار باتحاد الذمة بالشراء. شرطه. شمول البيع كــامل العيــن المؤجــرة. اقتصار الشراء على حصة شائعة في العقار. أثره. بقاء عقد الإيجار نافذاً قبل المستأجر بشروطه.

(الطعن رقم ٦٤٥٨ لسنة ٦۲ ق – جلسة ۱۹۹٦/۱۲/٥)

(الطعن رقم ۹۳٥ لسنة ٦۰ ق – جلسة ۱۹۹٤/۱۲/۲۹)

(الطعن رقم ۲۱٥۸ لسنة ٥۳ ق – جلسة ۱۹۸۹/۷/۱۹)

۱۰) اتحـــاد الذمة. مناطه. المادة (۳۷۰) مدني. شراء المستأجر للعين المؤجرة من المؤجر وانتقال الملكية إليه. صورة من صور انتهاء الإيجار باتحاد الذمة. مؤدى ذلك.

(الطعن رقم ٦۳۹۸ لسنة ٦٤ ق – جلسة ۱۹۹٦/۱۲/۲٥)

(الطعن رقم ۱۱٥۸ لسنة ٥۳ ق – جلسة ۱۹۸۹/۷/۱۹)

۱۱) التنبيه بالإخلاء لانتهاء مدة العقد. وجوب اشتمال عباراته على ما

يفـيد رغبة موجهة في اعتبار العقد - منهياً في تاريخ معين دون اشـتراط ألفـاظ معينة إفصاح موجه التنبيه عن السبب في طلب الإخـلاء. أثـره. وجوب الوقوف في إعمال الأثر المترتب على التنبـيه عند هذا السبب طالماً لم يتم تغييره. يستوي في ذلك إقامة دعوى الإخلاء أمام القضاء المستعجل أو القضاء الموضوعي أو أن يعقب الدعوى المستعجلة بالدعوى الموضوعية. اعتداد الحكم المطعون فيه بالتنبيه الموجه إلى الطاعن في الدعوى المستعجلة. لا خطأ. علة ذلك.

(الطعن رقم ٨٦ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٧/١/١٥)

(الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/٧/١٤)

ومن أحكام النقض الحديثة في إثبات عقد الإيجار:

١) الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية. وجوب بيان الأجرة الواجب على المسـتأجر أدائهـا. استحالة تحديدها. أثره. تقديرها بأجرة المثل. (مادة ٥٦٢ مدني).

(الطعن رقم ٩٠٦١ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٣)

٢) تمسـك الطاعن بسداده أجرة المدة المطالب بها وتدليله على ذلك بمخالصـة سـداد مذيلة ببصمة إبهام منسوباً صدورها للمطعون ضـدها وتوقـيع منسـوب لابنها. طعن الأخيرة على المخالصة بالـتزوير لعـدم توقيعها وابنها عليها. قضاء الحكم المطعون فيه بـالإخلاء بعـد اسـتبعاد المحكمة دلالة هذا المستند دون تحقيق اسـتناداً إلى خلوه من توقيع للمطعون ضدها ودون أن تبين كيفية

استدلالها على أن البصمة ليست للمذكورة. قصور.

(الطعن رقم ١٠٠٤٠ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٣)

٣) استخلاص الحكم المطعون فيه سائغاً أن عقد الإيجار ورد على جراج بقصد الانتفاع به واستغلال وصورية ما ورد بالعقد من وصف العين المؤجرة بأنها أرض فضاء لأنه قصد به إخفاء طبيعة العين محل التعاقد لإخراجها من نطاق أحكام قوانين إيجار الأماكن. النعي عليه بالقصور والفساد والإخلال بحق الدفاع. جدل موضوعي فيما لمحكمة الموضوع تقديره. غير مقبول.

(الطعنان رقما ٢٤٥٦ لسنة ٥٢ق، ٥٣٠٢ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢١)

٤) إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة. (مادة ٣/٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) ثبوت العلاقة الإيجارية بالكتابة أو حصول المستأجر على إيصالات بسداد الأجرة. غير لازم.

(الطعن رقم ٢٧٧٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٣)

٥) تمسك الطاعن بأنه استأجر العين محل النزاع بعقد شفهي وبسداده أجرتها دون الحصول على مخالصات كتابية. تدليله على ذلك بالمستندات وطلبه الإثبات بكافة طرق الإثبات. إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع استناداً إلى خلو الأوراق من دليل عليه مرتباً أن إقامة الطاعن بالعين على سبيل الاستضافة دون استنفاد وسائل الإثبات التي تمسك بها الطاعن. قصور.

(الطعن رقم ٢٧٧٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٣)

٦) حــق المســتأجر في إثبات أن العين أجرت له خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الإثبات. علة ذلك.

(الطعن رقم ٣٥٣ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٣)

٧) الطعــن بالصورية. عدم جواز إقامة الحكم على نصوص المحرر المطعــون فيه أو الاستدلال على عدم جدية الطعن بصورية عقد الإيجار من السكوت عنه لمدة طويلة.

(الطعن رقم ٣٥٣ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٣)

٨) إقامة الطاعن دعواه بصورية عقد الإيجار المفروش محل النزاع وأنه انصب على عين خالية وطلبه إحالة الدعوى للتحقيق لإثباتها. دفاع جوهري. التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه برفض الدعوى وبانتهاء عقد الإيجار تأسيساً على أن العين أجرت مفروشة استدلالاً بما ورد بنصوص العقد وقائمة المنقولات وعدم تمســك الطاعن بالصورية منذ تحرير العقد وحتى إنذاره بانتهاء مدته. فساد في الاستدلال. علة ذلك.

(الطعن رقم ٣٥٣ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٣)

٩) إثــبات التحايل على أحكام قوانين إيجار الأماكن وإثبات عكس ما ورد بعقد الإيجار. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات (مادة ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

(الطعن رقم ١٢٣٤ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٢٢)

١٠) تمسك الطاعن بصورية عقد إيجار عين النزاع الصادر للمطعون

ضـــدها من والدها بإعطائه تاريخاً سابقاً على انتقال الملكية إليه. تدلـــيله على ذلك بالمستندات وطلبه إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات الصـــورية. دفـــاع جوهري. التفات الحكم عنه وقضاؤه برفض الدعوى تأسيساً على صدور حكم ببراءة المطعون ضدها من تهمة تزويـــر هذا العقد وما أورده تقرير الخبير من صدوره من المالك الحقيقـــي قـــبل انتقال الملكية للطاعن رغم خلوه من الدلائل على انتفاء الصورية. فساد في الاستدلال وقصور.

(الطعن رقم ٤٧٣٠ لسنة ٦٣ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٧)

١١) تمسك الطاعن بقيام مانع أدبي من الحصول على إيصالات بسداد أجـــرة عيـــن النزاع وطلبه إحالة الدعوى للتحقيق لإثباته. دفاع جوهـــري. الـــتفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بـــالإخلاء دون أن يعمـــل سلطته في تقدير الظروف التي ساقها الطاعن. قصور.

(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٨)

١٢) انقضـــاء عقد الإيجار وعدم امتداده لورثة المستأجر الأصلي. لا يحـــول دون نشوء علاقة ايجارية جديدة بينهم وبين مالك العقار. علة ذلك. استقلال هذه الرابطة القانونية عن عقد الإيجار السابق.

(الطعن رقم ٢٣٤٧ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/١٢)

١٣) تمســـك الطاعنيـــن باعتـــبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم إعلان صحيفته خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إيداعها وبقيام علاقة إيجارية

جديدة مع مورث المطعون ضدهم ودللوا على ذلك بإيصالات سداد الأجرة الصادرة بأسمائهم كورثة للمستأجر الأصلي والمتضمنة قبوله الأجرة منهم بعد وفاة مورثهم. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء تأسيساً على انتهاء عقد الإيجار الأصلي دون تمحيص هذا الدفاع إيراداً ورداً. قصور.

(الطعن رقم ٢٣٤٧ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/١٢)

١٤) استخلاص ثبوت العلاقة الإيجارية أو انتفائها وإسباغ وصف المتعاقد فيها. من إطلاقات محكمة الموضوع. شرطه. أن يكون استخلاصها سائغاً له سنده من الأوراق ومؤدياً إلى النتيجة التي انتهت إليها.

(الطعن رقم ٦٢٩٣ لسنة ٦٢ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٢٢)

١٥) صدور حكم أول درجة بناء على حلف الطاعنين اليمين الحاسمة على أن عقد الإيجار يرد على عين مفروشة وليست خالية. إقامة المطعون ضدهما الاستئناف على أساس عدم جواز توجيه اليمين لمخالفتها النظام العام. قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدفع بعدم جواز الاستئناف. صحيح.

(الطعن رقم ٢٢٣٣ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٣/٢٨)

١٦) عقد الإيجار. عقد رضائي. خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة. مؤداه. جواز إثباته بكافة الطرق القانونية بما فيها الإقرار واليمين إن كان غير مكتوب. التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو

المتفق عليه أو حسب ما أعدت له إن لم يكن هناك اتفاق. إحداث المستأجر تغيير بالعين المؤجرة بغير إذن المؤجر. للأخير حق إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها.

(الطعن رقم ٤٢٧٩ لسنة ٦٣ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/٨)

١٧) تمسك الطاعنة بصورية عقدي الإيجار وأن القصد منها عرقلة تنفيذ الحكم الصادر لصالحها بأحقيتها في عقار التداعي بالشفعة وتدليلها على ذلك بالقرائن والمستندات. استدلال الحكم المطعون فيه على صورية التصرف بما ورد في نصوص العقدين دون مناقشة دلالة هذه القرائن والمستندات وملتفتاً عن إحالة الدعوى إلى التحقيق. إخلال بحق الدفاع وفساد في الاستدلال.

(الطعن رقم ٢٢ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/٨)

١٨) تمسك الطاعنة باستئجارها العين محل النزاع من المالك السابق منذ عشر سنوات سابقة على تحرير عقدها المحدد المدة وتحصل المطعون ضده منها على ذلك العقد بطريق الإكراه وطلبها إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك. دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنة استناداً إلى عدم تقديمها مستندات تؤيد دفاعها. قصور وفساد.

(الطعن رقم ٢٤٣ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)

١٩) إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات. شرطه. عدم وجود مكتوب أو انطواء هذا العقد

علـى شـروط مخالفـة للنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك صـراحة (مـادة ٢٤ ق ٤٩ لسـنة ١٩٧٧) عدم كفاية الشهادة الصادرة من الشهر العقاري لإثبات العلاقة الإيجارية في مواجهة المؤجر.

(الطعن رقم ١٦٢٠ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/٢٦)

٢٠) إثـبات العلاقـة الإيجارية من سلطة محكمة الموضوع متى كان استخلاصها سائغاً.

(الطعن رقم ١٦٢٠ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/٢٦)

٢١) تحريـر المستأجر عقد إيجار جديد. لا يحول دون تمسكه بالعلاقة الإيجاريـة السـابقة. شرطه. عدم إتجاه إرادة الطرفين إلى إنشاء علاقة إيجارية جديدة منبتة الصلة بالعلاقة السابقة.

(الطعن رقم ١٩٤٩ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٦)

٢٢) تمسـك الطاعـن باستئجاره العين محل النزاع من المالك السابق للعقـار بعقد خاضع لقانون إيجار الأماكن وأن العقد اللاحق الذي يستند إليه المطعون ضده والمحرر بمناسبة شرائه العقار ليس إلا امـتداداً للعقد السابق ولا ينشيء علاقة جديدة منبتة الصلة عنه. تدلـيله علـى ذلك بالمستندات وطلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثـبات ذلـك. دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه بالفسخ والإخـلاء اسـتناداً إلى أن مجرد تحرير عقد إيجار للعين محل النزاع يعد تقايلاً عن العقد السابق ويخضع العلاقة الجديدة لأحكام

الفسخ في القانون المدني دون أن يواجه دفاع الطاعن سالف البيان ودلالة ما قدمه من مستندات. قصور وفساد في الاستدلال.

(الطعن رقم ١٩٤٩ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٦)

٢٣) تمسك الطاعنة بقيام علاقة إيجارية جديدة بينها وبين الشركة المطعون ضدها شملت الأرض وما عليها من مبان. تدليلها على ذلك بالمستندات وطلبها إحالة الدعوى للتحقيق لإثباتها. دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى أن العين المؤجرة أرض فضاء ون تمحيص هذا الدفاع بما يقتضيه ودون أن يرد على الدفع الذي أبدته الطاعنة بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة فيما جاوز المساحة المملوكة للمطعون ضدها. قصور.

(الطعنان رقما ١٥٦٠، ١٦٦٢ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠)

٢٤) إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات (مادة ٣/٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

(الطعن رقم ١٢٩٣ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

٢٥) تمسك الطاعن بنشوء علاقة إيجارية جديدة بينه وبين المالك السابق للعقار منذ وفاة جده وتقاضيه مبالغ تمثل نصيبه في صيانة العقار وتقاضي وكيله الأجرة ومن بعده المالك الجديد بموجب إيصالات صادرة منهما وطلبه إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ذلك. دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى

عـدم امـتداد العقد للحكم بعدم دستورية نص المادة (١/٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون أن يواجه هذا الدفاع بما يصلح رداً عليه. خطأ.

(الطعن رقم ١٢٩٣ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

٢٦) استخلاص ثبوت العلاقة الإيجارية أو انتفائها وفهم الواقع وتقدير الأدلـة فـي الدعوى من سلطة محكمة الموضوع. شرطه. عدم التزامها بتتبع أقوال وحجج وطلبات الخصوم والرد عليها استقلالاً مـادام فـي قـيام الحقـيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج والطلبات.

(الطعن رقم ٢٦٠٤ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠١/٧/٨)

ما يخرج عن نطاق تشريعات إيجار الأماكن:

الأرض الفضاء:

٢٧) عقـد إيجار الأرض الفضاء. خضوعه للقواعد العامة في القانون المدنـي. العبرة في وصف العين بحقيقة الواقع وقت إبرام العقد. فسـخ العقد أو انتهائه إبرام عقد جديد بين ذات المتعاقدين وجوب تحديـد طبـيعة العيـن وقت إبرام العقد الأخير. إقامة مبان إبان سـريان العقد السابق اعتبار العقد الجديد وارداً على مكان خاضع لقوانيـن إيجـار الأماكن وممتد إلى أجل غير مسمى دون اعتداد بالمدة الإتفاقية في العقد.

(الطعن رقم ٢٤٧٠ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٧/١/١٥)

٢٨) خلو تشريعات قوانين الإصلاح الزراعي والقانون المدني وقوانين إيجــار الأماكــن من إسباغ وصف الأرض الزراعية أو الأرض الفضـــاء علـــى العين المؤجرة متقيداً بمكان وجودها داخل نطاق كردون المدينة أو خارجها. أثره. العبرة في التعرف على طبيعة العيــن المؤجــرة هـــي بما تضمنه عقد الإيجار متى كان مطابقاً لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين.

(الطعن رقم ٢٣٥٣ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٧/٦/١٩)

(الطعن رقم ٩٨٣ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٣)

الأموال العامة:

٢٩) الأموال العامة. الانتفاع بها يكون بترخيص مقابل رسم لا أجرة. اعتبار الترخيص من الأعمال الإدارية. خروجه عن ولاية القضاء العادي. علة ذلك.

(الطعن رقم ٢٦٤٧ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٧/٣/٥)

(الطعن رقم ٣٦٢ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/٤/٢)

٣٠) تمســك الطاعنيــن أمام محكمة الموضوع بأن العين أقيمت على إفريز الطريق العام وأن الانتفاع بها يكون بترخيص إداري مقابل رســم لا أجرة. دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه بتعديل القــرار الصـــادر بتقدير القيمة الإيجارية لها دون أن يواجه هذا الدفاع. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٢٦٤٧ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٧/٣/٥)

(الطعن رقم ٣٦٢ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/٤/٢)

الأراضي الزراعية:

٣١) اختصاص المحكمة الجزئية في المنازعات الزراعية. نطاقه. المنازعات الناشئة عن إيجار الأراضي الزراعية التي تزرع بالمحاصيل دون الحدائق والمشاتل. المادة (٣٩ مكرراً) المضافة بقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥.

(الطعن رقم ٩٥ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٧/٤/٩)

٣٢) عقود إيجار الأراضي المنزرعة بالمحاصيل الحقلية العادية. وجوب تحريرها وإيداع نسخة منها بالجمعية الزراعية. تخلف ذلك. عدم قبول المنازعة الناشئة عنها. المنازعات الناشئة عن عقود إيجار الأراضي المؤجرة لزراعتها حدائق أو مشاتل. خضوعها للقواعد العامة في قانون المرافعات.

(الطعن رقم ٩٥ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٧/٤/٩)

القاعدة:

النص في المادة (٣٦) من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي المعدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ على أنه: "يجب أن يكون عقد الإيجار مزارعة أو نقداً ثابتاً بالكتابة أياً كانت قيمته وكذلك كل اتفاق على استغلال أراضي زراعية ولو كان لزراعة واحدة، ويحرر العقد من ثلاث نسخ على الأقل توقع من أطرافه. ويحتفظ كل من المتعاقدين بنسخة منها وتودع نسخة أخرى بالجمعية الزراعية المختصة في القرية الكائنة في ذمامها الأطيان المؤجرة

فـــإذا لـــم توجـــد جمعـــية في تلك القرية فيكون الإيداع بالجمعية التعاونـــية الزراعـــية المشتركة في المركز التابعة له القرية ويقع عبء الالتزام بالإيداع على المؤجر" وفي المادة (٣٦ مكرراً "ب") من القانون المذكور المضافة بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٦٣ على أن: "لا تقـــبل المنازعات والدعاوى الناشئة عن إيجار الأراضي الزراعـــية مزارعة أو نقداً أمام أية جهة إدارية أو قضائية ما لم يكن عقد الإيجار مودعاً بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة فإذا كـــان عقد الإيجار مكتوباً ولم تودع نسخة منه بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة فلا تقبل المنازعات والدعاوى الناشئة عن هذا العقـــد ممن أخل بالإلتزام بالإيداع" يدل على أن تطبيقهما يقتصر علـــى عقـــود إيجار الأراضي الزراعية التي تزرع بالمحاصيل الحقلية العادية، والمنازعات الخاصة بهذه العقود دون تلك المتعلقة بعقود إيجار الأراضي التي تؤجر لزراعتها حدائق أو مشاتل التي تخضع في شروط قبولها للقواعد العامة في قانون المرافعات.

وفي تأجير المال الشائع:

٣٣) اتفاق الأغلبية على اختيار مدير لإدارة المال الشائع أو تولي أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض الباقين. أثره. اعتباره وكيلاً عنهم تنفذ في حقهم أعمال الإدارة المعتادة التي تصدر منه (المادة ٨٢٨ مدني).

(الطعن رقم ٣٣٢١ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٧/١١/٥)

٣٤) قسمة المهايأة بين الشركاء على الشيوع. ماهيتها. الإيجار الصادر

من الشريك عن الجزء المفرز الذي اختص به نافذ في حق باقي الشركاء. الإيجار الصادر منهم بعد القسمة ولو كانوا أصحاب الأغلبية غير نافذ في مواجهته لهذا الشريك. الاحتجاج بهذه القسمة قبل المستأجر ولو لم يكن عقد القسمة مشهراً (المادة ٨٤٦/١ مدني).

(الطعن رقم ١٢٤٩ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٧/١٠/١٩)

٣٥) المشتري لقدر مفرز في العقار الشائع ليس له طلب التسليم مفرزاً. عدم إعمال قواعد إدارة المال الشائع.

(الطعن رقم ٦٤٣٨ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٧/١١/٦)

٣٦) إنفراد المالك على الشيوع بوضع يده على جزء من العقار الشائع. أثره. حق باقي الشركاء ينحصر في طلب القسمة أو مقابل الانتفاع.

(الطعن رقم ٦٤٣٨ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٧/١١/٦)

٣٧) وضع أحد الملاك على الشيوع يده على جزء مفرز في العقار الشائع عدم أحقية باقي الشركاء في انتزاع هذا القدر منه شرطه. توافر ملكية وضع اليد على الشيوع سبب من أسباب كسب الملكية دون الإتصاف بصفة التاجر. إكتسابه الصفة الأخيرة.

(الطعن رقم ٧٤٢٥ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٧/١١/١٣)

٣٨) وضع أحد الملاك على الشيوع يده على جزء مفرز من العقار الشائع عدم أحقية باقي الشركاء في انتزاع هذا القدر منه.

(الطعن رقم ١٨٥٣ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٩٩٨/٦/٢٤)

٣٩) تأجير المال الشائع حق للأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الأنصبة. عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك أكثر من النصف. عدم سريانه في حق الباقين إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمناً.

(الطعن رقم ٣١٦٥ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/١١)

٤٠) ولئـــن كان من المقرر في قضاء محكمة النقض – أنه إذا وضع أحـــد الشركاء على الشيوع يده على جزء معين من المال الشائع تســـهيلاً لطـــريقة الانتفاع فليس من حق أحد الشركاء انتزاع هذا الجـــزء مـــنه باعتبار أن واضع اليد يمتلك فيه – ما يتناسب مع نصـــيبه فـــي المجموع. ويكون انتفاعه بالباقي مستمداً من حقوق شركائه الآخرين على أساس التبادل في المنفعة إلا أن ذلك رهن بأن يكون واضع اليد غير متصف بصفة المستأجر وليس هناك ما يمـــنعه قانونـــاً من ذلك إذ يحق للمالك على الشيوع في العقار – وعلـــى ما جرى به قضاء محكمة النقض – أن يستأجره من باقي المـــلاك أو يســـتأجر جـــزءاً منه. مما مؤداه جعل انتفاعه بالعين مســـتنداً إلـــى هذه الصفة فحسب ونفاذ عقد الإيجار قبله بشروطه وعـــدم جـــواز الـــتحلل منه. وصيرورة التحدي بعدم أحقية باقي المـــلاك على الشيوع في انتزاع هذا الجزء منه مفتقراً إلى سنده القانوني الصحيح.

(الطعن رقم ٩٤٣٥ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٢/١١)

تصرفات صاحب الوضع الظاهر:

٤١) المشـــرع حرص على انصراف آثار التصرفات لأصحاب الحق

فيها ووضع قاعدة عامة حاصلها أنه في عقود المعاوضة المالية التي يستوي فيها أن يتعامل المتعاقد على أن إبرام العقد بحسبانه أصيلاً أو نائباً سواء كانت علاقة الوكالة ظاهرة أو مستترة يجوز للغير أن يثبت بكافة طرق الإثبات أن من أبرم العقد كان نائباً عن غيره لكي تضاف آثار العقد للأصيل.

(الطعن رقم ٦٠٣٦ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٧/١٢/٨)

تأجير المال الشائع:

٤٢) اتفاق الأغلبية على اختيار مدير لإدارة المال الشائع أو تولي أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض الباقين أثره. اعتباره وكيلاً عنهم تنفذ في حقهم أعمال الإدارة المعتادة التي تصدر عنه.

(الطعن رقم ٢٠٠١ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٣/١٢/١٠)

٤٣) وأيضاً إدارة المال الشائع، تولي أحد الشركاء إدارته دون اعتراض الباقيين اعتباره وكيلاً عنهم، الإيجار الصادر من شريك لا يملك أكثر من نصف الأنصبة عدم سريانه في مواجهة باقي الشركاء إلا برضائهم أو ضمناً أثر ذلك، ثبوت الحق لهم في اعتبار الإيجار غير قائم بالنسبة لهم (مادة ٣/١٢٨ مدني).

(الطعن رقم ١٥٢٨ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٣/١/٧)

إيجار صاحب الوضع الظاهر:

٤٤) التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهري والغير حسن النية اعتباره نافذاً في مواجهة صاحب الحق متى أسهم

الأخير بخطئه سلباً أو إيجابا في ظهور المتصرف بمظهر صاحب الحق.

(الطعنان رقما ٢٩٨٢، ٢٦١٦ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٢/١٢/١٠)

٤٥) وأيضاً – الوضع الظاهر قاعدة واجبة الإعمال متى توافرت موجباتها مؤدى ذلك. الإيجار المبرم بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية، نفاذه في مواجهة صاحب الحق مما يدفع الغير حسن النية إلى التعاقد معه.

(الطعن رقم ٣٣٤ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٢/١٢/٣٠)

٤٦) وأيضاً – تمسك الطاعن أمام محكمة الاستئناف بحسن نيته عند إبرامه عقد إيجار عين النزاع وأن المؤجرة له هي المالكة الظاهرة والفعلية بعد شرائها نصف العقار الكائن به عين النزاع قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء العين على سند من عدم نفاذ تنازل المطعون ضده (ثانياً) عن حصته وبيعها للمطعون ضدها (ثالثاً) وكذا الإيجار الصادر من الأخيرة للطاعن إعمالاً لنصوص عقد الشركة دون بحث دفاعه الجوهري. قصور.

(الطعن رقم ٣١٩ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/٤/٢٨)

إيجار الأراضي الفضاء:

٤٧) إيجار الأراضي الفضاء خضوعه للقواعد العامة في القانون المدني لا عبرة بوجود مبان عليها وقت إبرام العقد أو سابقة عليه طالماً أنها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد أو تقدير الأجرة العبرة

في تحديد طبيعة العين المؤجرة بما تضمنه العقد متى كان مطابقاً للحقيقة ولإرادة المتعاقدين.

(الطعن رقم ١٥١٨ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٢/١٢/٢٣)

إيجار الأراضي الزراعية:

٤٨) مستأجر الأرض الزراعية عدم جواز إخلائه من العين إلا إذا أخل بالتزام جوهري في القانون أو العقد (مادة ٣ ق ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل) له وحده دون المؤجر حق إنهاء العقد بانقضاء مدته دون اعتبار لشخص المؤجر أو صفته أو من يحل محله خلفاً عاماً أو خاصاً مادام له حق التأجير وقت إبرام العقد تعلق ذلك بالنظام العام.

(الطعن رقم ٥١٠٦ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٣/٧/٧)

الأماكن التي تشغل بسبب العمل:

٤٩) المساكن التي تشغل بسبب العمل عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عليها مادة (٢) منه مناطه. ثبوت أن السكنى مردها رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له في السكن تخلف ذلك. أثره. حق مدعيها في التمسك بالحماية التي أسبغها المشرع على مستأجري الأماكن المبنية المقررة بقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية.

(الطعن رقم ٢٢٠٢ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٢/١١/١١)

الأماكن التي تشغل بطريق الاستيلاء:

٥٠) الأماكن الصادر بشأنها قرارات استيلاء المادة (٢/٦) من قانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اعتبارها مؤجرة للجهات التي تم الاستيلاء لصـــالحها. أثره. التزامها بالوفاء بالأجرة لمن انتقلت إليه الملكية بالتســـجيل وحـــل محل المؤجر حلولاً قانونياً. القضاء بعدم قبول دعـــوى الإخـــلاء للتأخير في سداد الأجرة المدفوعة من الأخير لرفعها قبل الحصول على حكم نهائي بتحديد شخص المنتفع رغم علم المستأجر بانتقال الملكية إليه بالتسجيل. خطأ.

(الطعن رقم ١٥٧٤ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩/١١/١٩٩٢)

من أحكام محاكم الاستئناف:

المؤجر وحقه في إثبات واقعة التأجير وشرط ذلك:

٥١) لمـــا كان الثابت بالأوراق وبتقرير الخبير المقدم أمام محكمة أول درجة أن العين محل النزاع تخضع لقانون المساكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حيـــث تخضع القرية الكائن بها لهذا القانون وكانت الفقرة الثالـــثة مـــن المادة (٢٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص علـــى أنه: "ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات".

ومفـــاد ذلك أن للمستأجر في حالة عدم وجود عقد إيجار مكتوب إثـــبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات أما المؤجر فلا يستطيع إثبات واقعة التأجير إلا بتقديم العقد المكتوب ولا يجوز له إثبات العقد بالبينة إلا إذا وجد أحد مسوغات الإثبات بالبينة فيما يجب إثباته بالكتابة (مادة ٦٢، ٦٣ من قانون الإثبات) وعلى ذلك فإنه يجوز للمؤجر إثبات عقد الإيجار بإقرار المستأجر

أو بنكول المستأجر عن حلف اليمين لأن اليمين والإقرار يقومان مقام الكتابة طبقاً للقواعد العامة ولا يجوز للمؤجر إعمالاً لما سلف إثبات عقد الإيجار بغير الكتابة أو الإقرار أو اليمين إلا إذا وجد مسوغ قانوني وكما سبق لمبدأ ثبوت بالكتابة أو قيام مانع مادي أو أدبي حال دون الحصول على دليل كتابي أو فقد عقد الإيجار المكتوب بقوة قاهرة، وحيث أنه وترتيباً على ما سلف ولما كان المستأنف ضده قد أقام دعواه بداءة أمام محكمة أول درجة بطلب ثبوت العلاقة الإيجارية بين المؤجر وبين المستأنف كمستأجر عن العين محل النزاع بقيمة ايجارية قدرها ثلاثون جنيهاً شهرياً وقد أقر المستأنف بصحيفة الاستئناف وبمذكرتيه في جلسة ١٩٩١/١٢/٢١، ١٩٩٤/١/١٨ بثبوت قيام العلاقة الإيجارية بينه وبين المستأنف ضده عن العين محل النزاع ولكن بقيمة ايجارية قدرها خمسة عشر جنيهاً شهرياً وليس ثلاثون جنيهاً كما ذهب المستأنف ضده ومن ثم فإن المحكمة تأخذ المستأنف بإقراره وتقضي بتعديل الحكم المستأنف وفقاً له بصرف النظر عما سبق في الدعوى من إجراءات ذلك أن الإقرار وكما سلف يقوم مقام الكتابة.

(الاستئناف رقم ٦٦٩ لسنة ٤٢ ق المنصورة جلسة ١٩٩٤/١١/٢٣)

٥٢) عدم قبول دعوى الإخلاء لخلو عقد الإيجار من ثمة توقيع للمستأجر والذي تمسك بعدم حجية العقد قبله وعدم إقرار الأخير للعلاقة الإيجارية:

لما كان من المقرر إعمالاً لنص المادة (١٨/ب) من القانون رقم

١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن أول شرط لدعوى المؤجر إخلاء المستأجر من العين لتأخره في الوفاء بالأجرة هو أن يكون هناك عقد إيجار مكتوب وصحيح يربط بين طرفي العلاقة الإيجارية وهذا الالتزام يتعلق بالنظام العام ويترتب على ذلك أنه يتعين على المحكمة أن تقضـــي بعدم قبول دعوى المؤجر إذا استبان لها عدم وجود عقد إيجار مكتوب أو ما يقوم مقامه وذلك من تلقاء نفسها ولو لم يدفع الخصـــم بذلك. ولما كان ذلك، وكان المستأنف ضده قد استند في دعواه أمام محكمة أول درجة على عقد إيجار مؤرخ ١٩٨٤/١/٣ وبمطالعـــته تبيـــن أنـــه لا يحمل توقيعاً منسوباً للمستأنف الماثل وبجلسة ١٩٩٣/١٠/٣ دفع المستأنف أمام محكمة أول درجة بعدم قـــبول الدعـــوى لعدم وجود عقد إيجار موقع عليه منه، ومن ثم وإعمـــالاً لمفهـــوم المادة (١٤) من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ فـــإن العقد سند الدعوى ليس حجة على المستأنف ذلك أنه يشترط إعمالاً للمادة سالفة الذكر لصحة المحرر العرفي أن يكون موقعـــاً عليه من طرفيه وتعتبر الدعوى والحال كذلك مفتقدة إلى أول شـــروط قبولها وهو عقد إيجار صحيح ومكتوب وإذا خالف الحكـــم المســـتأنف هذا النظر فإنه يكون متعين الإلغاء والقضاء مجدداً بعدم قبول الدعوى وهو ما تقضي به المحكمة.

(الاستئناف رقم ١٦٩٠ لسنة ٤٥ ق المنصورة جلسة ١٩٩٤/١١/٢٣)

* * *

ومن أحكام النقض الحديثة في بعض أنواع الإيجار:

أ- إيجار المال الشائع :

١) تأجير المال الشائع، حق الأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الأنصبة. الإيجار الصادر من شريك لا يملك أكثر من النصف. عدم سريانه في مواجهة باقي الشركاء إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمناً (مادة ٨٢٧، ٨٢٨ مدني).

(الطعن رقم ٥٨١٢ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/٨)

٢) الحصة الشائعة في عقار. صلاحيتها لأن تكون محلاً للحيازة على وجه التخصيص والإنفراد. وضع المالك على الشيوع يده على جزء مفرز من العقار الشائع. عدم أحقية أحد شركائه في انتزاع هذا القدر منه. حق هذا الشريك في طلب القسمة أو مقابل الانتفاع عن القدر الزائد عن حصته. شرطه. أن يكون الشريك واضع اليد مالكاً بسبب من أسباب كسب الملكية وألا يتصف بصفة المستأجر. مخالفة ذلك. خطأ.

(الطعن رقم ٥٨١٢ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/٨)

٣) انتهاء عقد الإيجار باتحاد الذمة. شرطه. شمول البيع كامل العين المؤجرة. اقتصار الشراء على حصة شائعة في العقار. أثره. بقاء عقد الإيجار نافذاً قبل المستأجر بشروطه. علة ذلك.

(الطعن رقم ٩٢٧٢ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٢)

٤) بيع الشريك المشتاع لجزء مفرز من العقار الشائع. بيع صحيح معلق على نتيجة القسمة أو إجازة باقي الشركاء. اعتباره في حكم

التصـــرف في قدر شائع بالنسبة لهم. أثره. عدم حلول المستأجر محلهــم في الإجارة الصادرة عن هذا الجزء. مخالفة ذلك؟ خطأ. علة ذلك.

(الطعن رقم ٩٢٧٢ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٢)

٥) تأجــير المـــال الشائع. حق للأغلبية المطلقة من الشركاء بحسب الأنصـــبة. عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك أكثر من النصف. عـــدم ســـريانه في حق الباقين إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمناً (مادة ٨٢٧، ٨٢٨ من القانون المدني).

(الطعن رقم ١٩٣١ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)

٦) تملك الطاعن أكثر من نصف العقار. ثبوت حقه في التأجير دون المطعون ضدها. مؤداه. عدم سريان عقد الإيجار الصادر منها في مواجهـــة الطاعن. قضاء الحكم المطعون فيه بأحقيتها في تأجير العيـــن حتى قسمته رضاء أو قضاء. خطأ حجبه عن بحث دفاع الطاعن بصورية العقد المبرم لباقي المطعون ضدهم.

(الطعن رقم ١٩٣١ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)

٧) تأجــير المـــال الشـــائع. حق للأغلبية المطلقة من الشركاء. عقد الإيجـــار الصـــادر ممن لا يملك أكثر من نصف الأنصبة. عدم سريانه في مواجهة باقي الشركاء إلا برضائهم صراحة أو ضمناً. مؤداه. انتقال ملكية الشريك المؤجر إلى باقي الشركاء غير محملة بهذا العقد ولو كان تاريخه سابقاً على انتقال الملكية.

(الطعن رقم ٦١٨٤ لسنة ٦٣ ق – جلسة ٢٠٠١/٥/٢٣)

٨) شـــراء المســـتأجر حصة شائعة في العين المؤجرة. عدم اجتماع صــفتا المؤجر والمستأجر له. أثره. بقاء عقد الإيجار قائماً قبله. التزامه بسداد الأجرة لمن له حق الإجارة واقتضاء حقه في الريع بمقدار حصته في المال الشائع.

(الطعن رقم ١١١١ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٥/٢٨)

٩) تمســك الطاعــن بشرائه حصة شائعة في العقار الكائنة به عين الــنزاع بعــد استئجاره لها وبخصم الأجرة من حصته في الريع الــذي يغله. إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع استناداً إلى أن عقد الإيجار قائم قبل الطاعن وله الرجوع على مدير المال الشائع لاقتضـــاء نصيبه في الريع وقضاؤه بالإخلاء لعدم سداد الأجرة. خطأ.

(الطعن رقم ١١١١ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٥/٢٨)

١٠) انفراد المالك على الشيوع بوضع يده على جزء مفرز من العقار الشائع. أثره. حق باقي الشركاء ينحصر في طلب القسمة أو مقابل الانتفاع. لا محل لإعمال قواعد إدارة المال الشائع. علة ذلك.

(الطعن رقم ١٧٦٧ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٤)

١١) وضع أحد الملاك على الشيوع يده على جزء مفرز من العقار الشائع. عدم أحقية أحد شركائه في انتزاع هذا القدر منه. حق هذا الشريك في طلب القسمة أو مقابل الانتفاع عن القدر الزائد عن حصته.

(الطعن رقم ١٥٩٥ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠)

ب- تصرفات صاحب الوضع الظاهر:

١) الوضع الظاهر قاعدة واجبة الإعمال متى توافرت موجبات إعمالها وشرائط تطبيقها. مؤدى ذلك. اعتبار التصرف المبرم بعوض بين الصاحب الظاهر والغير حسن النية نافذاً في مواجهة صاحب الحق متى أسهم بخطئه – سلباً أو إيجاباً – في ظهور المتصرف بمظهر صاحب الحق.

(الطعن رقم ١١٤٥ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/٢٢)

٢) تمسك الطاعنة بنفاذ عقد الإيجار الثابت تاريخه في حق المطعون ضدها لصدوره من ابنها الحائز لعين النزاع باعتباره المالك الظاهر وعدم اعتراضها وزوجها على تلك الإجارة مدة تسع سنوات وطوال فترة إقامتها بذات العقار الكائنة به عين النزاع. تدليلها على ذلك بالمستندات. دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون بحث وتمحيص هذا الدفاع ورفض طلب الطاعنة إحالة الدعوى للتحقيق للتحقق من توافر شروط الوضع الظاهر. قصور وإخلال بحق الدفاع.

(الطعن رقم ١١٤٥ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/٢٢)

ج- تأجير ملك الغير:

١) الإيجار الصادر من غير المالك. عدم نفاذه في حق المالك إلا بإجازته. تمسك المستأجر بإجازة المالك للعقد وعدم اعتراضه عليه مدة طويلة. دفاع جوهري. التفات الحكم عن بحثه

وتمحيصه. قصور.

(الطعن رقم ١١٤٥ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/٢٢)

(الطعن رقم ١٨٥٧ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠٠٠/٤/٩)

٢) الإيجار الصادر من غير مالك العين المؤجرة أو من له حق التعامل في منفعتها صحيح بين طرفيه. عدم نفاذه في حق مالكها أو من له الحق في الانتفاع بها إلا بالإجازة.

(الطعن رقم ٨٧٩٩ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

٣) تعاقد المطعون ضدها مع ابن مالك العقار على استئجار عين النزاع. إجازة المالك لهذا العقد. أثره. صيرورته صحيحاً ونافذاً من وقت التعاقد. اعتبار الحكم المطعون فيه تاريخ الإجازة هو تاريخ بدء العلاقة الإيجارية مرتباً أن إخطار لجنة تقدير الأجرة خلال المدة القانونية رغم انقضائها. خطأ.

(الطعن رقم ٨٧٩٩ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

د- الترخيص بالانتفاع بالأملاك العامة:

١) الأموال العامة. ماهيتها (مادة ٧٨ مدني) الأموال المخصصة بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهوري أو وزاري للمنفعة العامة. التصرف فيها يكون بطريق الترخيص المؤقت.

(الطعن رقم ٥٨٢٩ لسنة ٦٣ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٧)

٢) ثبوت أن العقار الكائنة به عين النزاع غير مخصص بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار للمنفعة العامة وأن المطعون ضده يشغل

العيـــن كمسكن خاص وتخصم منه الأجرة طبقاً للقيمة الإيجارية المحـــددة مـــن قبل مجلس مدينة أسوان. مؤداه. خضوع العلاقة لأحكـــام القانون الخاص لورودها على مال خاص للجامعة. أثره. انعقـــاد الاختصـــاص بـــنظر المنازعة لجهة القضاء العادي دون القضاء الإداري. التزام الحكم المطعون فيه ذلك. لا خطأ.

(الطعن رقم ٥٨٢٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٧)

القاعدة :

إذ كان البين من الأوراق أنها قد خلت مما يفيد أن العقار الواقع به المســـكن محـــل الـــنزاع هو من الأموال التي خصصت - سواء بـــالفعل أو بمقتضـــى قانون أو قرار جمهوري أو قرار وزاري للمـــنفعة العامة أو أن الاتفاق على الانتفاع به نظير مقابل محدد تـــتوافر فيه الشروط الواجبة لاعتباره عقداً إدارياً، كما أن الثابت مـــن كتابـــي كلية العلوم جامعة أسيوط أن المطعون ضده يشغل العين محل النزاع كمسكن خاص وتخصم منه الأجرة طبقاً للقيمة الإيجاريـــة المحـــددة مـــن قبل مجلس أسوان بما يخضع العلاقة لأحكـــام القـــانون الخاص باعتبار أنها ترد على مال من الأموال الخاصـــة للجامعة وبالتالي يكون الاختصاص بنظر دعوى إثبات العلاقة الإيجارية عن هذه العين معقوداً لجهة القضاء العادي دون القضاء الإداري. وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

* * *

الشرط الثاني

أن تكون الأجرة مستحقة الوفاء

المقصود بالأجرة المستحقة:

المقصود بالأجرة المستحقة هي الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار معدلة طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن سواء بالزيادة أو بالنقص فيما لو حصل المستأجر على حكم بخفض الأجرة المتفق عليها إلى الحد القانوني أو أن يحصل المؤجر على حكم بزيادتها.

وقد يكون خفض الأجرة حاصلاً بقوة القانون، كما تشمل الأجرة كل ملحقاتها كثمن المياه أو ثمن الكهرباء إن التزم بها المستأجر وأي ضريبة قد يلزم بها القانون المستأجر وكذلك أي مزية تعطى للمستأجر وتقوم لتضاف إلى الأجرة وذلك كمقابل الترخيص بالتأجير من الباطن إن منح للمستأجر كمزية قومت وأضيفت إلى الإيجار[1].

وفيما يلي تفصيل لازم لملحقات الأجرة:

١- الضرائب أصلية كانت أو إضافية:

نصت المادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه: "مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة والقانون رقم ٤٦

---

(١) المستشار / عبد الحميد عمران – في أسباب الإخلاء – طبعة ١٩٩٤ ص٤٦.

لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه، يعفى شاغلوا المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات.

كما يعفى شاغلوا المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات.

كما يعفى أصحاب العقارات التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومي.

كما نصت المادة (٦٧) من القانون سالف الذكر على أن: "تسري الإعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٧٧ على المساكن المنشأة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨، وعلى لجان تقدير الإيجارات وللمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقاً لأحكام هذا القانون. على أنه بالنسبة إلى المساكن المنشأة أو المشغوله لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلوا المساكن من أداء الضرائب العقارية والأصلية إذا لم يجاوز متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات، أما إذا زاد المتوسط عن ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهرياً فيعفى شاغلوا المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية".

ملحوظة:

يبقى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على المادة (٦٦) والفقرة الأولى من المادة (٦٧) وأورد تعديلاً للفقرة الثانية من المادة الأخيرة نصت على المادة (١١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي تنص على أنه: "فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يعفى اعتباراً من أول يناير التالي لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلوا المباني المؤجرة لأغراض السكنى التي أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية ولا تدخل إيرادات هذه المساكن في وعاء الضريبة العامة على الإيراد.

ولا يسري حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات".

ويخلص من ذلك قاعدة عامة بإعفاء المباني الداخلة في هذا القسم والتي أنشئت اعتباراً من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية ومن الضريبة العامة على الإيراد اعتبارا من أول يناير ١٩٨٢ ويستثنى من هذه القاعدة:

١) المباني من المستوى الفاخر.

٢) الأماكن التي تؤجر مفروشة والتي تستعمل فنادق أو بنسيونات.

٣) الأماكن الأخرى المؤجرة لأغراض غير سكنية كالمحلات التجارية والمكاتب والعيادات وغيرها مما يدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح

التجارية والصناعية أو القريبة على أرباح المهن غير التجارية.

وتقع الضريبة المقررة على هذه الأماكن على ملاكها[1].

الإعفاء المنصوص عليه بالمادة (١١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا يشمل الرسم البلدي ورسم الشاغلين ورسم النظافة العامة:

وقد جاء بفتوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع أن المشرع فرق بين نوعين من الضرائب المفروضة على العقارات المبنية.

أ) **الضرائب الأصلية:** وهي التي فرضت بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه على العقارات واتخذت من القيمة الإيجارية لهذه العقارات وعاء لها.

ب) **الضرائب الإضافية:** وهي التي فرضت بقوانين أخرى غير القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ واتخذ من وعاء الضريبة الأصلية (القيمة الإيجارية) وعاء لها ومنها على سبيل المثال ضريبة الدفاع وضريبة الأمن القومي اللتين ألغيتا بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل.

ومن حيث أن المستقر عليه فقهاً وقضاءاً أنه ولئن كانت الضريبة تتفق مع الرسم في كونها فريضة مالية تدفع نقداً وبصفة نهائية للدولة إلا أن طبيعة الضريبة تختلف عن طبيعة الرسم من حيث أداة فرض كل منهما فالضريبة تفرض بقانون أما الرسم فيكفي أن يستند إلى قانون

---

(١) الدكتور/ سليمان مرقص – شرح قانون إيجار الأماكن – الجزء الأول ص ٧٨٩.

فالسلطة التنفيذية قد تخول من السلطة التشريعية سلطة فرض الرسم بلوائح أو قرارات إدارية كما أن الضريبة تفرض على الفرد بدون مقابل أو نفع خاص يعود عليه بمناسبة أدائها في حين أن الرسم يدفع مقابل الحصول على خدمة أو نفع من جانب إحدى الإدارات والمرافق العامة، وعلى ذلك فإن صدور قانون بالإعفاء من ضريبة معينة لا ينصرف أثره بالضرورة إلى الرسوم التي قد تتخذ من وعاء هذا الضريبة أساساً لفرضها ما لم ينص القانون صراحة على ذلك لاختلاف طبيعة الضريبة عن طبيعة الرسم واستقلال كل منهما عن الآخر في أداة فرضه وأحكامه.

ومن حيث أنه في ضوء ما تقدم فإنه ولئن كان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه قد تناول العقارات الواردة به بالإعفاء من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إلا أن ذلك لا ينصرف إلى الرسوم المفروضة على ذات العقارات ومنها رسم الشاغلين والرسم البلدي ورسم النظافة العامة ذلك أن هذه الرسوم ليست من قبيل الضرائب الإضافية فضلاً عن أن المشرع لم يتناولها بالإعفاء صراحة.

ومن حيث أنه ما يؤكد ذلك أن المشرع عندما قرر – بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ – إعفاء المساكن الواردة به من أداء الضرائب على العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المفروضة بقانون كضريبة الدفاع وضريبة الأمن القومي لم يعرض للرسوم البلدية أو المحلية المفروضة بناء على قانون الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ أو بناء على

القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٥ بنظام المجالس البلدية بل ترك هذه الرسوم للنظام القانوني الذي يحكمها لتمارس المجالس المحلية سلطتها المخولة لهــا بناء على القانونين سالفي الذكر في فرض الرسوم المحلية والبلدية وطبقاً للأحكام الواردة في هذين القانونين[١].

يلاحظ أن المادة (١٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص في فقرتها الأخيرة على أنه: "ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلــى المؤجــر مــع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة.

من أحكام محكمة النقض:

١) لمــا كانت المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شــأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه: "..........ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية" يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن الأجرة المستحقة وفق هــذا النص لا تقتصر على الأجرة المثبتة بالعقد أو بتلك المحددة بمقتضى قرار لجنة التقدير أو بموجب حكم صدر في الطعن عليه إنمــا يقصــد به أيضاً ما جعله القانون في حكم الأجرة وملحقاتها

---

[١] فتوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع ملف رقم ١٩٩١/٢/٧ جلسة ١٩٨٣/١١/١٦ ومشــار إلــيها فــي مؤلف المستشار محمد خيري أبو الليل – مجموعة القواعد التي قررتها محكمة النقض في تطبيق قوانين الإيجار – الجزء الثاني هامش ص٣٢٢.

عمـــلاً بالقاعدة العامة المقررة بالمادة (٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي تقضي بوجوب الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمهـــا إلى المؤجر ومن ملحقات الأجرة الضرائب والرسوم وما تكـــبده المؤجـــر مـــن مصاريف ونفقات فعلية ورسم النظافة وقد نصت المادة (١٤) من القانون الأخير على التزام المستأجر بأداء الضـــرائب والرســـوم إلى المؤجر على الأجرة الشهرية ويترتب علـــى عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة إذ من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن هذه الآثار أيضاً تترتب علـــى عـــدم الوفاء بأي قدر من ملحقات الأجرة. ولما كان ذلك، وكـــان القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ قد فرض رسماً على شاغلي العقارات بنسبة ٢% من القيمة الإيجارية وأن نكول المستأجر عن سداد أي من الملحقات يعتبر نكولاً عن دفع الأجرة ويخضع لذات أحكـــام التأخـــير في الوفاء بالأجرة وعلى المستأجر لتوقي الحكم بـــالإخلاء سدادها قبل إقفال باب المرافعة ولو كان إيداعه للأجرة ســـابقاً على رفع الدعوى. ولما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك فـــي التكلـــيف بالوفـــاء وبدفاعه أمام محكمة الموضوع بمطالبة المطعـــون ضـــده بالوفـــاء بالأجرة ورسم النظافة والمصاريف الرسمية والنفقات وما عليها من ضرائب ورسوم وإذا أغفل الحكم التحقيق من قيام المطعون ضده بسداد المستحق عليه منها وذهب في عبارة مجملة أن المطعون ضده سدد المبالغ المطلوبة منه ولم يبيـــن عناصـــر تلـــك المبالغ وما تم الوفاء منها مما يعيب الحكم

بالقصور في التسبيب بما يستوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٠٩٨ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩١/٧/١٨)

٢) مفاد نص المادة الثانية من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ يدل على أن المشــرع ألــزم شــاغلي العقار المستغل لغير السكنى بعبء الضريبة العقارية استثناء من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الذي قــرر الإعفــاء منها ويقع هذا الإلزام على عاتق شاغل العقار أياً كانت صفته في شغله سواء كان مالكاً أو مستأجراً أو حائزاً للعقار أو صاحب حق سكنى أو حق الانتفاع وسواء كان يشغله خالياً أو للاســتغلال في أي نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي طالمــاً أنــه لغــرض غير السكنى إذا جاءت عبارة شاغلي هذه العقارات في المادة الثانية من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ عامة ومطلقة بغير تحديد أو تخصيص ولا يغير من ذلك عبارة (ملاكاً كــانوا أو مســتأجرين) التي أوردها المشرع في هذا النص بعد العبارة السابقة إذ أن تلك العبارة جاءت على سبيل البيان والمثال فقــط لا على سبيل الحصر والتخصيص والقول بغير ذلك يؤدي إلى مقارنات غير منطقية في التطبيق تؤدي إلى استبعاد الشاغلين غــير المــلاك والمستأجرين من عبء الضريبة وهو ما لم يكن يقصــده المشــرع أو يبغيه. وإذا كان البين من الأوراق أن عين النزاع فندق مؤجر لغير غرض السكنى عملاً بالتفسير التشريعي الصــادر بالقــرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ وكان الطاعن شاغلاً هذا المبنى غير السكني فإنه يلزم بأداء الضريبة المفروضة على هذا

العقار ولا يغير من ذلك خضوع العلاقة الإيجارية بينه وبين المطعون ضدهما لأحكام القانون المدني أو قانون إيجار الأماكن أو القانون التجاري الذي يعتبر المتجر من الأموال المنقولة طالماً شغل العقار لغير السكنى، فكل من القانون الذي يحكم العلاقة بين الطرفين والقانون الذي يفرض الضريبة مجاله ونطاق تطبيقه.

(الطعن رقم ١٧٨١ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٩١/٧/١٠)

٣) مفاد نص المادة (٢١) من القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٤٩ المعدلة بالقانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦ بإنشاء مجلس بلدي بمدينة القاهرة والمادة الأولى من قرار بلدية القاهرة الصادر في ٨ مارس سنة ١٩٥٦ الذي عمل به من أول أبريل سنة ١٩٥٦، أن المشرع جعل عبء الالتزام برسم الشاغلين يقع على شاغل المكان مستأجراً كان أم مالكاً وأوجب على شاغلي العقارات أداء هذا الرسم إلى الملاك ليقوموا بتوريده إلى الخزانة العامة في المواعيد وقد سار المشرع على هذا المنهج بالنسبة لعبء الالتزام بضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ و ٤٩ لسنة ١٩٦٨ الذي نفذ اعتباراً من أول يوليو سنة ١٩٦٨ وقرر في مادته الأولى تحصيل هذه الضريبة وذلك استثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية، وقضى في مادته الثانية بأن عبء هذه الضريبة يقوم على شاغلي العقارات ملاكاً كانوا أو مستأجرين وأن عليهم أن يؤدوها إلى الملاك مع الأجرة المستحقة ليقوم هؤلاء الملاك بتوريدها إلى

الجهة الإدارية المختصة في المواعيد المحددة قانوناً إذاً فمتى كان يبيــن مما سلف أن مستأجر المكان باعتباره شاغلاً له هو الملتزم قانونــاً بــأداء رسم الشاغلين الصادر بإقرار بلدية القاهرة سالف الذكــر والوفــاء به إلى المالك ليقوم بتوريده إلى الخزانة العامة للدولة في المواعيد المحددة تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ معدلــة بالقانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦ ويترتب على عدم وفــاء المستأجر بهذا الرسم إلى مالك العقار المؤجر ذات النتائج التي تنشأ عن الإخلال بالتزام دفع الأجرة.

(الطعن رقم ١٦٩٠ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٩١/١/١٩)

٤) التزام شاغلي العقارات المبنية بمدينة القاهرة بأداء رسم الشاغلين للملاك لتوريده إلى خزانة الدولة (ق ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ معدلاً بعد ق ٢٢١ لسنة ١٩٥٦ وقرار بلدية القاهرة الصادر في ١٩٥٦/٣/٨) عدم الوفاء به يرتب نتائج الإخلاء بالوفاء بالأجرة.

(الطعن رقم ١٦٩٠ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٩٢/١/١٩)

ملحوظة:

قضى من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية رسم الشاغلين على ما سوف يأتي:

٥) الضــريبة على العقارات المبنية وملحقاتها (ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤) مسئولية مالك العقار أمام الجهة الإدارية عن سدادها. تحمل عبء الضريبة. وقوعه على عاتق المستأجر وحده في ظل قوانين إيجار

الأماكن. علة ذلك.

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

٦) القيمة الإيجارية. ماهيتها. مقابل صافي فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك المبنى ومصاريف الصيانة والإدارة. شمولها الضرائب الأصلية والإضافية. تخلف المستأجر عن الوفاء بها. خضوعه لذات الأحكام المترتبة على عدم سداد الأجرة.

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

٧) المباني المنشأة لأغراض السكنى. إعفاؤها من الضرائب على العقارات المبنية (مادة ١ ق ١٦٩ لسنة ١٩٦١) وجوب تخفيض أجرتها بما يعادل الضريبة المعفاة. استثناء الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى من هذا الإعفاء (ق ٤٦ لسنة ١٩٦٨).

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

٨) ضريبتا الدفاع والأمن القومي على العقارات المبنية إلغائهما. الأصل وقوعهما على عاتق المالك. تحمل المستأجر عبء سدادهما في ظل قوانين إيجار الأماكن. علة ذلك (ق ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦، ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل، ق ٢٣ لسنة ١٩٦٧، ١٥٧ لسنة ١٩٨١.

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

القاعدة:

لئن كان النص في الفقرة الثانية من المادة الثالثة من القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ بفرض ضريبة الدفاع مؤداه أن المباني التي

أنشئت بعد يناير سنة ١٩٤٤ يقع عبء ضريبة الدفاع فيهما على الملاك دون المستأجرين. ثم صدر القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعـدل بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ بشأن مضاعفة سعر هذه الضـريبة ونص صراحة على التزام المالك بها دون المستأجر. كما صدر القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة لأغراض الأمـن القومي، ونص في مادته الثالثة على سريان أحكام القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ عليها في شأن تحديد الملتزم بها وذلك قبل إلغائهما بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل، بما مؤداه أن عبء هاتين الضريبتين يقع على عاتق المـالك دون المستأجر. إلا أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن هذه النصوص لا تنسخ أحكام قوانين إيجار الأماكن وما تعلق منها بـتحديد الملتزم بعبء هذه الضرائب وذلك لانطواء هذه القوانين علـى قواعد خاصة بالأماكن الخاضعة لها، بينما قوانين ضريبتي الدفـاع والأمن القومي تشتمل على قواعد عامة تسري على كافة العقـارات المبنـية وذلك إعمالاً للقاعدة التي تقضي بعدم جواز إهدار القانون الخاص لإعمال أحكام القانون العام لما في ذلك من منافاة صريحة للغرض الذي من أجله وضع القانون الخاص.

٩) ثـبوت أن العين المؤجرة أقيمت لغير أغراض السكنى. الضريبة الأصلية وضريبتي الدفاع والأمن القومي ورسم النظافة. وقوعها على عاتق شاغل العين. مخالفة ذلك. خطأ.

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

القاعدة:

إذ كان الثابت من تقرير الخبير المنتدب وعقد الاتفاق المؤرخ ..... وباقي أوراق الدعوى أن العين المؤجرة أقيمت عليها المباني الموضحة بها لاستعمالها في غير أغراض السكنى "مصنع عوادم أقطان" وقد ربطت إدارة إيرادات حي العامرية على هذه المباني مبالغ تمثل الضريبة العقارية الأصلية وضريبتي الدفاع والأمن القومي فضلاً عن رسوم نظافة وغيرها انتهى الخبير إلى أن قيمتها جميعاً بلغت ....فإن عبأها يقع على عاتق المطعون ضده باعتباره شاغلاً للعين وليس الطاعن. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى الطاعن، على أن الأخير هو الملتزم بها فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

١٠) الضريبة على العقارات المبنية. مسئولية مالك العقار أمام الإدارة الضريبية عن سدادها (ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤) تحديد الأجرة وفقاً للأسس الواردة بتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية. خضوعها لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر. أثره. تحمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة والضرائب العقارية الأصلية والإضافية. عدم سداد المستأجر لهذه الضرائب. خضوعه لأحكام التأخر في الوفاء بالأجرة.

(الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/٥/١٠)

١١) ثبوت أن عين النزاع أنشئت في ظل أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة

۱۹۸۱ ومؤجرة لغير أغراض السكني. مؤداه. تحمل المالك عبء الضرائب العقارية المفروضة عليها مخالفة ذلك. خطأ.

(الطعن رقم ٩٨١٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١٤)

١٢) الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في هذا القانون (م ١ منه) مؤداه. خضوعها لأحكام القانون المدني. لازمه. تحمل مالك العين المؤجرة عبء الضريبة العقارية المفروضة عليها.

(الطعن رقم ٢١٨٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٤)

١٣) تحديد الأجرة وفقاً للأسس الواردة بتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية. خضوعه لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر. أثره. تحمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة والضرائب العقارية الأصلية والإضافية.

(الطعن رقم ٢١٨٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٤)

١٤) المباني المؤجرة لأغراض السكنى المنشأة أو التي تنشأ اعتباراً من ١٩٧٧/٩/٩ إعفاء مالكيها وشاغليها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المادتان (١، ١١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن رقم ٢١٨٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٤)

١٥) المبانـــي المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية طبقاً لأحكام القـــانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بقاؤها معفاة منها في ظل العمل بالقـــانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ الاستثناء – المباني المستعملة في نشاط خاضع للربية على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية.

(الطعن رقم ٥٨٨٠ لسنة ٦٢ ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/١٩)

١٦) قضـــاء الحكـــم المطعون فيه بإخلاء الطاعنة من الكافيتريا محل الـــنزاع لـــتكرار تأخرها في سداد الضريبة العقارية دون تحديد تـــاريخ إنشاء المبنى لبيان القانون الواجب التطبيق والملتزم بأداء الضـــريبة وأثـــر ســـبق مطالـــبة الطاعنة بذات الضريبة. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ١٣٥٨ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٧)

١٧) الأجرة المستحقة على المستأجر ماهيتها (مادة ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) تخلـــف المستأجر عن سداد الضرائب العقارية خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة.

(الطعن رقم ٢٢٤٢ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠١/١/١٨)

١٨) الضـــريبة على العقارات المبنية مسئولية مالك البناء أمام الإدارة الضـــريبية عن سدادها (ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤) تحديد الأجرة وفقاً للأســـس الـــواردة بتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية خضوعها لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر. أثره. تحمل المستأجر مقابل

استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة والضرائب العقارية الأصلية والإضافية. عدم سداد المستأجر لهذه الضرائب خضوعه لأحكام التأخر في الوفاء بالأجرة.

(الطعن رقم ٢٨٠٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٧)

١٩) المباني المؤجرة لأغراض السكنى المنشأة أو التي تنشأ اعتباراً من ١٩٧٧/٩/٩ إعفاء مالكيها وشاغليها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المادتان (١، ١١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن رقم ٢٨٠٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٧)

٢٠) المباني المرخص في إقامتها أو المنشأة دون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في هذا القانون (مادة ١ منه) مؤداه. خضوعها لأحكام القانون المدني لازمه تحمل مالك العين المؤجرة عبء الضريبة العقارية المفروضة عليها.

(الطعن رقم ١٩٥٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

ملحوظة:

قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ٢٠٠٠/١٢/٢ في الطعن رقم ١٦٦ لسنة ٢١ ق "دستورية" برفض الدعوى بعدم دستورية الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (١٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة

١٩٧٧ فيما تضمنتاه من إضافة الضريبة العقارية الأصلية والإضافية إلى الأجرة وإلزام المستأجر بأدائها وأنه يترتب على عدم الوفاء بها ذات النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة[١].

٢١) نص المشرع في المادة (١١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على إعفاء مالكي وشاغلي المباني المؤجرة لأغراض السكنى التي أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ١٩٧٧/٩/٩ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية وإخراج إيرادات هذه المساكن من وعاء الضريبة العامة على الإيراد بعد ما نص في المادة الأولى منه على عدم سريان المادة (١٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي تنص الفقرة الأخيرة منها على التزام المستأجر بأداء ما يخص الوحدة المؤجرة من الضرائب العقارية والإضافية.

(الطعن رقم ١١٥٥٧ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٨/٤/٢٩)

٢٢) صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – واستبعاده في مادته الأولى منه الأماكن المرخص في إقامتها – أو على ما جرى به قضاء محكمة النقض – المنشئة بدون ترخيص – اعتباراً من تاريخ العمل به لغير أغراض السكنى أو الإسكان الفاخر من الخضوع لقواعد تحديد الأجرة الواردة به، مما مؤداه أن تخضع هذه الأماكن في تحديد أجرتها للأحكام العامة في القانون المدني التي تعمد في هذا الشأن باتفاق

---

[١] نشر بالجريدة الرسمية في ٢٠٠٠/١٢/١٤ العدد ٥٠.

المتعاقديــن وهو ما يستتبع بالتالي – في هذا الخصوص الرجوع إلــى الأصل المقرر من قبل، وهو التزام مالك العين المؤجرة – في النطاق السابق – بالضرائب العقارية المفروضة عليها.

(الطعن رقم ١١٥٥٧ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٨/٤/٢٩)

رسم النظافة:

٢٣) إذا كانــت الأجــرة تشمل الضرائب والرسوم التي لم يرد عليها الإعفــاء بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ومن بينها رسم النظافة العامة الذي تفرضه المجالس المحلية على شاغلي العقارات المبنية بنسبة معينة من القيمة الإيجارية فيكون حكم نكول المستأجر عن ســداده هو ذات حكم عدم سداد للأجرة ويعامل نفس معاملته من حيث وجوب إدراجه في التكليف بالوفاء[١]، هذا وقد نصت المادة الثامــنة من القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة علــى أنــه: "يجوز للمجالس المحلية فرض رسم إجباري يؤديه شــاغلوا العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢% من القيمة الإيجارية وتخص حصيلة هذا الرسم لشئون النظافة العامة".

ومن أحكام النقض:

١) إذا أجازت المادة الثامنة من القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة للمجالس المحلية فرض رسم إجباري يؤديه شاغلوا العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢% من القيمة الإيجارية فإن حكم

[١] المستشار / عبد الحميد عمران – المرجع السابق ص٥١.

نكول الطاعن عن سداد هذا الرسم هو ذات حكم عدم سداد الأجرة وتعامل نفس معاملتها من حيث إدراجه في التكليف بالوفاء.

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

٢) من المقرر أن نكول المستأجر عن سداد رسم النظافة التي أجازت المـادة الثامنة من القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامـة للمجالس المحلية فرضه على شاغلي العقارات المبنية بما لا يجـاوز ٢% مـن القيمة الإيجارية - هو في حكم عدم سداد الأجـرة ويعـامل نفـس معاملته. لما كان ذلك، وكان الثابت أن دعـوى النزاع أقامها الطاعن لتأخر المطعون ضدها عن الوفاء بالأجرة اعتباراً من أول يونيو سنة ١٩٨١ ورسم النظافة اعتباراً من نوفمبر سنة ١٩٧٦ عدا المدة من يونيو سنة ١٩٨٠ حتى مايو سنة ١٩٨٢ والتي تضمنها تكليفه لها بالوفاء فإن عرض المطعون ضـدها - قـبل رفع دعوى النزاع - الأجرة فقط عن المدة من يونـيو سـنة ١٩٨١ حـتى مايو سنة ١٩٨٢ يكون ناقصاً رسم الـنظافة ويتعين عليها لتوقي الإخلاء أن تسدد الأجرة وملحقاتها حـتى تاريخ قفل باب المرافعة في الاستئناف لأن دعوى النزاع وإن أقيمـت أصـلاً للتكرار في التأخر عن سداد الأجرة إلا أنها تتضـمن تأخـر المطعون ضدها عن سداد الأجرة ورسم النظافة الواردين بالتكلـيف بالوفـاء بما لازمه وجوب تصدي المحكمة لبحـث مسـألة الـتأخر في سداد هذه الأجرة كسبب للإخلاء قبل التصدي لواقعة تكرار الامتناع عن سدادها ولا يسوغ للحكم القول

بـأن رسـم النظافة يخرج عن نطاق الدعوى إذ أن القانون يلزم المسـتأجر بسـداد الأجرة وملحقاتها وهي تشمل الرسوم المقررة بقوانين خاصة ويترتب على عدم الوفاء بها النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة عملاً بالمادتين (١٤، ٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسـنة ١٩٧٧ ومن ثم فإن الحكم إذا أعتد بالوفاء الناقص للأجرة يكـون قـد حجب نفسه عن بحث سبب الإخلاء سالف البيان مما يعيـبه ويوجـب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن.

(الطعن رقم ١٤٢٩ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٨٩/٦/٢٢)

٣) رسـم نظافـة – فرضـه – جوازي للمجالس المحلية في المدن والقـرى التـي يحددها المحافظ – اعتبار رسم النظافة جزء من الأجـرة ويسـري عليه حكمها، مناطه صدور قرار من المجلس المحلـي المختص بفرض الرسم وتعيين مقداره في حدود نسبة ٢ % من القيمة الإيجارية ودخول العين في النطاق المكاني لسريانه.

(الطعن رقم ١١٧٦ لسنة ٦٧ ق – جلسة ١٩٩٨/٧/١٣)

٤) رسم النظافة على العقارات المبنية جوازي للمجالس المحلية بما لا يجاوز ٢% من القيمة الإيجارية.

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

٥) المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن المادة الثامنة من القانون رقـم ٣٨ لسـنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة أجازت للمجالس

المحلية فرض رسم إجباري يؤديه شاغلوا العقارات المبنية بما لا يجـاوز ٢% مـن القيمة الإيجارية وأن حكم نكول المستأجر – الطاعـن – عن سداد هذا الرسم هو ذات حكم عدم سداد الأجرة ويعامل نفس معاملتها.

(الطعن رقم ٦٨٨ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٧/٢/٢٧)

٦) الأجـرة المسـتحقة علـى المستأجر شمولها الضرائب والرسوم المقررة بأحكام القوانين الخاصة. تخلف المستأجر عن سداد رسم الـنظافة اعتـباره نكولاً عن دفع الأجرة. خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة.

(الطعن رقم ١٩٦٦ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٧)

٧) رسـم النظافة فرضه جوازي للمجالس المحلية في المدن والقرى التي يحددها المحافظ (م ٨، ١٠ ق ٣٨ لسنة ١٩٦٧) اعتبار رسم النظافة جزءاً من الأجرة ويسري عليه حكمه مناطه صدور قرار مـن المجلـس المحلي المختص بفرض الرسم وتعيين مقداره في حـدود نسـبة ٢% من القيمة الإيجارية ودخول العين في النطاق المكاني لسريانه.

(الطعن رقم ٣٢٥ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٣/١٤)

مقابل استهلاك المياه:

٨) تنص المادة (٣٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن:

"تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلي الأماكن القائمة وقت

العمـل بهذا القانون أياً كان تاريخ إنشائها أو التي تقام بعد العمل به وفقاً للقواعد الآتية:

أ) قـيمة مـا تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم إن وجدت عـدادات بجمـيع وحدات المبنى، وفي حالة عدم تساوي قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوي بين وحدات المبنى.

ب) إذا لـم توجد عدادات فرعية بأية وحدة من وحدات المبنى فتوزع قـيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد الرئيسي على الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت.

ج) إذا وجـدت عـدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد الرئيسي بعد مـا تسـجله العدادات الفرعية على الشاغلين على الوجه المبين بالفقرة السابقة.

د) فـي الحـالات التي يتم فيها توريد المياه عن غير طريق الجهة القائمـة على ذلك يتحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقاً لما يـتم الإتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لا يجاوز ٧% (سبعة في المائة) من القيمة الإيجارية المحددة قانوناً.

ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف القواعد المذكورة.

وإعمالاً لنص المادة (٢/٣٧) من القانون سالف الذكر فإنه يترتب علـى التأخير في سداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار.

وخلاصـــة أحكام المواد من (٣٣) إلى (٣٧) من القانون رقم ٤٩ لســنة ١٩٧٧ سالف الذكر والتي أبقى عليها المشرع في القانون رقــم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أنه يترتب على التأخير في سداد الأجرة مــن آثار ومن ثم يعتبر نكول المستأجر عن سداد قيمة استهلاك المياه نكولاً عن دفع الأجرة ويلتزم المستأجر بقيمة استهلاك المياه اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولو نص فــي عقــد الإيجار على خلاف ذلك وهو لا يلتزم بقيمتها المبينة بالعقد لكن بالقيمة الفعلية لها[١].

وقــيل فــي ذلــك أنه في ظل القوانين السارية الآن وفي جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه إلى المؤجر فــي المواعيد المحددة لسداد الأجرة أو كلما طلب المؤجر ذلك ما لم تضع الجهات الموردة للمياه أنظمة وقواعد لاقتضاء هذه القيمة من شاغلي المباني مباشرة وعلى المؤجر إثبات تقاضيه تلك القيمة بإيصال مستقل أو مع إيصال استلام الأجرة ويترتب على التأخير فــي ســداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب على التأخــير في سداد الأجرة من آثار وإذا ترتب على تأخر المؤجر فــي أداء قــيمة استهلاك المياه إلى الجهة الموردة لها قطعاً عن المكــان المؤجر أو الشروع في ذلك كان للمستأجر أن يؤدي قيمة الاستهلاك إلى الجهة المذكورة مباشرة خصماً مما يستحق للمؤجر لديــه، وذلــك دون حاجة إلى أي إجراءات (مادة ٣٧ من القانون

---

[١] المستشار / عبد الحميد عمران – المرجع السابق – ص٥١.

رقـم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) كما يسدد المستأجر في هذه الحالة غرامة التأخير في أداء قيمة استهلاك المياه التي تفرضها الجهة الموردة للمـياه ورسـوم إعادة فتح المياه بعد قطعها ويخصمها كذلك من الأجرة[1].

ملحوظة بخصوص رسم الشاغلين والقضاء بعدم دستوريته :

٩) بجلسـة ١٩٩٨/١/٣ قضت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٣٦ لسنة ١٨ قضائية "دستورية":

أولاً : بعـدم دسـتورية قرار وزير الإدارة المحلية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١ بشأن الرسوم الموحدة للمجالس المحلية.

ثانياً : بسقوط الأحكام التي تضمنتها المادة الرابعة من قانون إصدار قـانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٢ لسـنة ١٩٧٩ وكذلـك تلك التي احتواها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٧٠ لسنة ١٩٩٠، وبمقتضى ذلك أصبح شاغل العيـن غير ملتزم بأداء رسم الشاغلين وقدره ٤% من القيمة الإيجارية الثابتة بدفاتر الحصر.

وهـذا وقد نشر الحكم سالف الذكر في الجريدة الرسمية العدد ٣ بتاريخ ١٥ يناير سنة ١٩٩٨، وفيما يلي نص الحكم المذكور:

* * *

(١) الدكتور / عبد الناصر توفيق العطار – المرجع السابق ص٣١٩.

المحكمة الدستورية العليا

قرار وزير الإدارة المحلية
بشأن الرسوم الموحدة للمجالس المحلية
عدم دستورية

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٣ يناير سنة ١٩٩٨ الموافق ٥ رمضان سنة ١٤١٨هـ.

برئاسة المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر **رئيس المحكمة.**

وعضوية السادة المستشارين: نهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وسامي فرج يوسف والدكتور/ عبد المجيد فياض وماهر البحيري وعدلي محمود منصور.

أصدرت الحكم الآتي

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٣٦ لسنة ١٨ قضائية "دستورية"(١).

الموجزات:

١) ***نطاق القاعدة القانونية شرطه.***

٢) ***تطبيق القاعدة القانونية قبل نشرها، أثره.***

١) إن إخطار المخاطبين بالقاعدة القانونية بمضمونها، يعتبر شرطاً لإنبائهم بمحتواها وكان نفاذها بالتالي يفترض إعلانها من خلال

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٣ في ١٩٩٨/١/١٥.

نشـــرها وحلول الميعاد المحدد لبدء سريانها، وكان ذلك مؤداه أن دخـــول هـــذه القاعدة مرحلة التنفيذ مرتبط بواقعتين تجريان معاً وتتكاملان – وإن كان تحقق ثانيتهما معلق على وقوع أولادهما – هما نشرها وانقضاء المدة التي حددها المشرع لبدء العمل بها فإذا لـــم تتابع على هذا النحو، وكان من المقرر أن كل قاعدة قانونية ســـواء تضـــمنها قانون أو لائحة – لا يجوز اعتبارها كذلك، إذا قارنـــتها صفاتها الإلزامية التي تمايز بينها وبين القواعد الخلقية، فإن خاصيتها هذه تعتبر جزء منها، فلا تستكمل مقوماتها بفواتها.

٢) مـــن المقـــرر أن كل قاعدة قانونية لا تكتمل في شأنها الأوضاع الشـــكلية التـــي تطلـــبها الدســـتور فيها، كتلك المتعلقة باقتراحها وإقرارها وإصدارها وشروط نفاذها، إنما تفقد مقوماتها باعتبارها كذلك فلا يستقيم بنيانها، وكان تطبيقها في شأن المشمولين بحكمها – مـــع افتقارها لقوالبها الشكلية – لا يلتئم ومفهوم الدولة القانونية التـــي لا يتصور وجودها ولا مشروعية مباشرتها لسلطتها، بعيداً عـــن خضـــوعها للقـــانون وســـموه عليها باعتباره قيداً على كل تصـــرفاتها وإعمالهـــا فإن تطبيق القرار المطعون فيه قبل نشره، يـــزيل عن القواعد القانونية التي تضمنها، صفاتها الإلزامية، فلا يكون لها قانون من وجود.

المحكمة

حيـــث أن الوقـــائع – علـــى مـــا يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن الوحدة المحلية لمدينة ومركز دسوق، كانت

قد أوقعت حجزاً إدارياً على ممتلكات المدعية – الشركة العربية لحليج الأقطـان بمحلج دسوق – وذلك استيفاءً لمبلغ ٤٤٤٦٠,٣٧ جنيهاً يمثل رسوماً محلية استحقتها هذه الوحدة على إنتاج المدعية من القطن الشعر والبذرة عملاً بقرار وزير الإدارة المحلية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١ بشأن الرسوم الموحدة للمجالس المحلية، مما حملها على أن تقيم الدعوى رقم ٥٠٤ لسـنة ١٩٩٣ مدني كلي دسوق، طالبة في صحيفتها الحكم بعدم الإعـتداد بالحجز الموقع عليها بتاريخ ١٩٩٣/٨/١٦، واعتباره كأن لم يكـن، مـع إلزام المدعي عليهم من الرابع إلى السابع بصفتهم بالرسوم المحجـوز مـن أجلهـا، وقـد قضى في هذه الدعوى بعدم اختصاص المحكمة بنظرها وإحالتها إلى محكمة دسوق الجزئية، وقيدت لديها برقم ٥٥٤ لسـنة ١٩٩٤ مدني جزئي دسوق، وأثناء نظرها، دفعت المدعية بعـدم دسـتورية قـرار وزير الإدارة المحلية المشار إليها، وصرحت محكمة الموضوع لها باتخاذ إجراءات الطعن بعدم الدستورية، فأقامتها.

وحيـث أن المدعية تذهب إلى أن قرار وزير الإدارة المحلية رقم ٢٣٩ لسـنة ١٩٧١ المشـار إليه، كانت سند الجهة الإدارية في طلبها الرسـوم المحجـوز من أجلها، إلا أن هذا القرار لم ينشر في الجريدة الرسـمية ولا فـي الوقائع المصرية، بالمخالفة لنص المادة (١٨٨) من الدسـتور التـي تقضـي بأن تنشر القوانين في الجريدة الرسمية خلال أسبوعين من يوم إصدارها، ويعمل بها بعد شهر من اليوم التالي لتاريخ نشـرها، إلا إذا حددت لذلك ميعاداً آخر، وأضافت المدعية إلى ما تقدم قولهـا، بـأن إغفـال نشر القرار المطعون فيه، مؤداه ألا يكون نافذاً

وامتناع سريانه على المخاطبين بأحكامه باعتبارهم أغياراً بالنسبة إليه، ولا يجوز بالتالي تحميلها بأعباء مالية لم تدخلها في حسابها، ولم تحصلها من شركات تجارة وتصدير الأقطان التي تفيد من خدماتها.

وحيث أن المصلحة الشخصية المباشرة – وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها توافر علاقة منطقية بينها وبين المصلحة التي تقوم بها النزاع الموضوعي، وذلك بأن يكون الفصل في المسائل الدستورية التي تدعى هذه المحكمة لإصدار حكمها فيها، لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها، وكان المدعي قد طعن أصلاً على قرار وزير الإدارة المحلية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١ مدعياً أنه لم ينشر، وكانت المادة الرابعة من مواد إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩، تحيل إلى هذا القرار، وتجيز لمجلس الوزراء تعديل الرسوم المحلية المنصوص عليها فيه من خلال زيادة فئاتها، وكان قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٧٠ لسنة ١٩٩٠ قد عدل بالزيادة من مقدارها فإن مصلحة المدعي الشخصية والمباشرة تمتد إلى القرار الأصلي المطعون عليه، وإلى كل قرار آخر صدر بناء عليه، وكان مرتبطاً به ارتباطاً لا يقبل التجزئة وحيث أن الدولة القانونية – وعلى ما تنص عليه المادة (٦٥) من الدستور – هي التي تتقيد في ممارستها لسلطاتها – أياً كانت وظائفها أو غايتها – بقواعد قانونية تعلو عليها، وتردها على أعقابها إن هي جاوزتها، فلا تتحلل منها، ذلك أن سلطاتها هذه – وأياً كان القائمون عليها – لا تعتبر امتيازاً شخصياً لمن يتولونها، ولا هي من صنعهم، بل أسستها إرادة

الجماهـــير فـــي تجمعاتها على امتداد الوطن، وضبطتها قواعد آمرة لا يجــوز الـــنزول عنها ومن ثم تكون هذه القواعد قيداً على كل أعمالها وتصرفاتها، فلا تأتيها إلا في الحدود التي رسمها الدستور، وبما يرعى مصالح مجتمعها.

وحيــث أن مضـــمون القـــاعدة القانونية التي تعتبر إطاراً للدولة القانونـــية، تســـمو علـــيها وتقـــيدها، إنما يتحدد – من منظور المفاهيم الديموقراطية التي يقوم نظام الحكم عليها على ما تقضي به المواد (١، ٣، ٤) من الدستور – على ضوء المعايير التي التزمتها الدول الديموقراطية في ممارستها لسلطاتها، واستقر العمل فيما بينها على إنتاجها بإطراد في مجتمعاتها فلا يكون الخضوع لها إلا ضمناً لحقوق ومواطنيها وحريتهم، بما يكفل تمتعهم بها أو مباشرتهم لها دون قيود جائزة تنال من محتواها أو تعطل جوهرها.

وحيـــث أن إخطار المخاطبين بالقاعدة القانونية بمضمونها، يعتبر شرطاً لإنبائهم بمحتواها، وكان نفاذها بالتالي يفترض إعلانها من خلال نشرها، وحلول الميعاد المحدد لبدء سريانها، وكان ذلك مؤداه أن دخول هـــذه القاعدة مرحلة التنفيذ مرتبطة بواقعتين تجريان معاً وتتكاملان – وإن كان تحقق ثانيتهما معلق على وقوع أولهما – هما نشرها وانقضاء المدة التي حددها المشرع لبدء العمل بها، فإذا لم تتابعا على هذا النحو، كان ومن المقرر أن كل قاعدة قانونية – سواء تضمنها قانون أو لائحة – لا يجـــوز اعتبارها كذلك، إلا إذا قارنتها صفتها الإلزامية التي تمايز بيـــنها وبيـــن القواعد الخلقية، فإن خاصيتها هذه تعتبر جزءاً منها فلا

تستكمل مقوماتها بفواتها.

وحيث أن ما تقدم مؤداها، أن نشر القاعدة القانونية ضمان لعلانيتها وذيوع أحكامها واتصالها بمن يعنيهم أمرها، وامتناع القول بالجهل بها وكـان هذا النشر يعتبر كافلاً وقوفهم على ماهيتها ونطاقها، حائلاً دون تنصـلهم مـنها، ولو لم يكن علمهم بها قد صار يقينياً أو كان إدراكهم لمضـمونها واهياً، وكان حملهم قبل نشرها على النزول عليها وهم من الأغـبار في مجال تطبيقها – متضمناً إخلال بحرياتهم أو بالحقوق التي كفلهـا الدستور دون التقيد بالوسائل القانونية التي حدد تخومها وفصل أوضـاعها، فقد تعين القول بأن القاعدة القانونية التي تنشر لا تتضمن إخطـاراً كافياً بمضمونها ولا بشرط تطبيقها، فلا تتكامل مقوماتها التي اعتبر الدستور تحققها شرطاً لجواز التدخل بها لتنظيم الحقوق والحريات على اختلافها، وعلى الأخص ما اتصل منها بصون الحرية الشخصية، والحق في الملكية.

وحيـث أن مـن المقـرر أن كل قاعدة قانونية لا تكتمل في شأنها الأوضـاع الشـكلية التي تطلبها الدستور فيها، كتلك المتعلقة باقتراحها وإقرارها وإصدارها وشروط نفاذها، إنما تنفقد مقوماتها باعتباره كذلك، فـلا تسـتقيم بنـيانها، وكان تطبيقها في شأن المشمولين بحكمها – مع افـتقارها لقوالـبها الشـكلية – لا يلتئم ومفهوم الدولة القانونية التي لا يتصور وجودها ولا مشروعية مباشرتها لسلطاتها، بعيداً عن خضوعها للقـانون وسـموه عليها باعتباره قيداً على كل تصرفاتها وأعمالها، فإن تطبـيق القرار المطعون فيه قبل نشره، يزيل عن القواعد القانونية التي

تضمنها، صفاتها الإلزامية فلا يكون لها قانوناً من وجود.

وحيث أن القول بأن القواعد القانونية التي لا نفاذ لها لا تضر بأحد لامتناع تطبيقها، مردوداً:

أولاً : بأن الرقابة التي تباشرها هذه المحكمة في شأن الشرعية الدستورية، تستنهضها تلك النصوص التي جرى تطبيقها في شأن المخاطبين بها سواء قارنتها عندئذ أو ذايلتها قوة نفاذها، إذا يعتبر إخضاعهم لها، تدخلاً فعلياً Actual interference في شئونهم ملحقاً ضراراً بادياً أو محتملاً بمصالحهم، فلا تكون الأضرار التي أحدثتها تصوراً نظرياً.

وثانياً : بأن الدعوى الدستورية لا تقيمها خصومة لا تزال عناصرها في دور التطور، فلا يكون وجهها مكتملاً Ripness ولا شأن لها كذلك بنزاع صار الفصل فيه عقيماً مجرداً من كل فائدة Mootness ولا يجوز بالتالي أن تتعلق الخصومة الدستورية بنصوص قانونية كان تطبيقاً متراخياً فلم يحن بعد أوان إعمالها Pre - infocement Allegations ولا بنصوص قانونية طال إهمالها بما يفيد إرادة التخلي عنها بعد نشرها، فإذا كان فرضها لحمل المخاطبين بها على التزامها، واقعاً قبل نشرها، أخل سريانها في شأنهم بالحقوق والمراكز القانونية التي مسها، فلا يكون رد العدوان عليها عملاً مخالفاً للدستور.

وحيث أن مؤدى ما تقدم، مخالفة القرار المطعون فيه لنص المادتين (٦٤، ٦٥) من الدستور.

وحيث أن مؤدى ما تقدم، مخالفة القرار المطعون فيه لنص المادتين (٦٤، ٦٥) من الدستور.

وحيث أن المادة الرابعة من مواد إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩، تحيل إلى قرار وزير الإدارة المحلية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١ – المطعون فيه – من خلال فقرتين تقضي أولهما بالعمل بالنصوص التي تضمنها في شأن الموارد والرسوم المحلية، وذلك حتى تحدد هذه الموارد والرسوم طبقاً للأحكام الواردة في القانون المرافق، وتخول ثانيتهما مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بالإدارة المحلية – زيادة الرسوم المشار إليها بما لا يجاوز مثلي فئاتها المنصوص عليها في قرار وزير الإدارة المحلية المطعون عليه.

وحيث أن رئيس مجلس الوزراء – واستناداً منه لهذا القرار وللفقرة الثانية من المادة من مواد إصدار قانون نظام الإدارة المحلية – قد أصدر قراره رقم ٨٧٠ لسنة ١٩٩٠ متضمناً زيادة الرسوم المحلية التي تضمنها القرار المطعون فيه، دون أن يعني ببيان أصلها حتى يمكن إسناد الزيادة إليها، وكان ذلك مؤداه أن قانون نظام الإدارة المحلية وقرار مجلس الوزراء، وإن أحال إلى النصوص التي تضمنها القرار المطعون فيه إلا أن مضمونها ظل خافياً على المخاطبين بها لتجهيلهم بها.

وحيث أن قضاء هذه المحكمة بعدم دستورية هذا القرار، مؤداه إبطال النصوص التي احتواها، وكذلك سقوط ما ارتبط بها من أحكام لا

تقبل التجزئة تضمنتها المادة الرابعة من مواد إصدار قانون نظام الإدارة المحلية وقرار رئيس مجلس الوزراء المشار إليهما، لتعلقهما بمحل معدوم وجوداً، فلا تقوم لها به قائمة.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة :

أولاً : بعدم دستورية قرار وزير الإدارة المحلية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١ بشأن الرسوم الموحدة للمجالس المحلية.

ثانياً : بسقوط الأحكام التي تضمنتها المادة الرابعة من قانون إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وكذلك تلك التي احتواها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٧٠ لسنة ١٩٩٠.

ومن أحكام النقض:

١) تخلف المستأجر عن سداد قيمة استهلاك المياه، خضوعه لذات أحكام التأخير في سداد الأجرة، وجوب إدراجه في التكليف بالوفاء مادة (٢٧) من قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٦٩ لسنة ١٩٥٥ ق – جلسة ١٨/٥/١٩٩٢)

٢) شمول الأجرة المستحقة الضرائب وقيمة استهلاك المياه والأجرة الإضافية عن مدة التأجير مفروشة.

(الطعن رقم ٦٩ لسنة ١٩٥٥ ق – جلسة ١٨/٥/١٩٩٢)

٣) الأجرة المستحقة على المستأجر شمولها الضرائب وقيمة استهلاك

المياه تخلف المستأجر عن الوفاء بها خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة.

(الطعن رقم ٢٠٨٤ لسنة ١٩٥٦ ق – جلسة ١٩٩١/١٢/٢٥)

٤) مفاد نص المادة (٣٣) من القانون رقم ٧٧ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المستأجر لا يلتزم بقيمة استهلاك المياه المتفق عليها في العقد وإنما بقيمة ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي وفق الأسس المبينة بالنص.

(الطعن رقم ٤١٠٦ لسنة ١٩٦١ ق – جلسة ١٩٩٢/٦/١٧)

٥) الأجرة المستحقة على المستأجر ماهيتها مادة (١٨) قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تخلف المستأجر عن سداد قيمة استهلاك المياه – اعتباره نكولاً عن دفع الأجرة خضوعه لذات أحكام التأخير في الأجرة.

(الطعن رقم ١٦٦٠ لسنة ١٩٥١ ق – جلسة ١٩٨٨/١١/٢٨)

وأيضاً (الطعن رقم ٥٧٢ لسنة ١٩٥٢ ق – جلسة ١٩٨٩/٧/٢٠)

٦) التزام المستأجر نتيجة استهلاك المياه اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولو نص في عقد الإيجار على خلاف ذلك المواد (٣٣، ٣٤، ٢/٣٧) من القانون المذكور – تخلفه عن الوفاء بها يترب ذات أثر التأخير في سداد الأجرة.

(الطعن رقم ٢٠٢٩ لسنة ١٩٦٢ ق – جلسة ١٩٩٢/١٢/٦)

٧) من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلال بسبب التأخير في سداد الأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبولها وكان يشترط أن يبين في التكليف بالأجرة المستحقة المتأخرة المطالب بها وإلا تجاوز ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر شريطة ألا يكون متنازعاً فيها جدياً، وكان معنى الأجرة المستحقة وفقاً للمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التي حلت محل المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يقتصر على الأجرة المبينة في العقد أو تلك المحددة بمقتضى قرار لجنة التقدير أو بموجب حكم صدر في الطعن عليه وإنما يقصد بها أيضاً ما جعله القانون في حكم الأجرة ومن ملحقاتها عملاً بالقاعدة العامة المقررة في المادة (٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالفة الإشارة التي تقضي بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة وما في حكمها كاملة إلى المؤجر في موعد معين، وكان مؤدى نص المادة (٢/٢٧) من القانون الأخير أنه يترتب على التأخير في سداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار فإن حكم نكول المستأجر عن سداد هذه القيمة هو ذات حكم عدم سداد الأجرة ويعامل نفس معاملته من حيث إدراجه في التكليف بالوفاء. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه في هذا الخصوص على ما ثبت للمحكمة من مطالعة الإنذار المعلن

للمطعــون ضــدهما بتكليفهما بالأجرة من أنه جاء خلواً من بيان مقدار المستهلك من المياه وقيمته المستحقة فعلاً والتي يطالب بها الطاعــنون ورتب على ذلك بطلان ذات التكليف واعتباره حابط الأثر فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون.

(الطعن رقم ١٦٦٠ لسنة ١٩٥١ ق – جلسة ١٩٨٨/١١/٢٨)

تكاليف الصيانة وأعمال الترميم واختلاف حكمهما :

٨) المقرر أن النص التشريعي ولو كان متعلقاً بالنظام العام لا يسري إلا على ما يلي نفاذه من وقائع وما تم في ظله من آثار ولو كانت نتــيجة لعلاقــات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه إذا تخضع هذه الآثار لأحكام القانون الجديد تغليباً لاعتبارات النظام العام التي دعت إلى إصــداره. ولمــا كــان ذلك، فإن ما تقضي به المادة التاسعة من القــانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن إيجار الأماكن بخصوص توزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني من المالك وشــاغلي المبنى بالنسب المحددة حسب تاريخ إنشاء المبنى وهو نــص مستحدث لم يكن له مثيل في قوانين إيجار الأماكن السابقة علــيه لا تســري أحكامــه إلا اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون المذكــور في ١٩٨١/٧/٣١، ولما كانت التكاليف التي يلتزم بها المستأجر وفقاً لهذا النص اعتباراً من هذا التاريخ لا تدخل ضمن القيمة الإيجارية المحددة للعين المؤجرة بل تعد التزاماً مستقلاً عن الــتزام المستأجر بالوفاء بالأجرة في المواعيد المقررة قانوناً فلا يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار ذلك أن المشرع لو

أراد أن يسوي بين أثر تخلف المستأجر عن الوفاء بكل من هذين الالتزاميــن لمــا أعوزه النص على ذلك على نحو ما نص عليه صــراحة في المادتين (١٤، ٣٧) من قانون إيجار الأماكن القائم رقــم ٤٩ لســنة ١٩٧٧ من أنه يترتب على عدم وفاء المستأجر بالضــرائب العقارية والرسوم المستحقة وقيمة استهلاك المياه ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار.

(الطعن رقم ٢٠٠ لسنة ١٩٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/٥/٣١)

أعمال الصرف يلزم بها المؤجر ما لم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك:

٩) مــؤدى ما تضمنته المادة (٢٩) من قرار وزير الإسكان رقم ٩٩ لســنة ١٩٧٨ بإصــدار اللائحــة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من بيان لأعمال الترميم والصيانة المشار إليها في المادة (٥٥) من هذا القانون وخلو هذا البيان من أعمال توصيل الصرف الصــحي للعقــار أن هذه الأعمال لا تسري عليها أحكام الترميم والصيانة المنصوص عليها في الفصل الثاني من الباب الثاني من القــانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولا يستحق المؤجر الذي يقوم بها الــزيادة فــي الأجرة المنصوص عليها في المادة (٦١) من -هذا القانون إلا أن المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد تركــت الأمــر لاتفاق الملاك والشاغلين بالنسبة للأعمال التي لا تســري علــيها أحكام الترميم والصيانة والتي يقصد بها تحسين الأجــزاء المشــتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها ومن ثم وعملاً بالأصــل المقرر في المادة (٥٦٧) من القانون المدني فإن أعمال

الصــرف للعيــن المؤجــرة يلــتزم به المؤجر باعتبارها ملحقة بالترمــيمات الضرورية اللازمة لجعل العين صالحة للانتفاع بها فــي الغرض المؤجر من أجله ما لم يكن هناك اتفاق على خلاف هذا الأصل.

(الطعن رقم ١٢٤٦ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٥/٣/١٩٩٠)

١٠) وفــي تفصيل حكم أعمال الترميم والصيانة ومنها إزالة مخلفات الصــرف الصــحي – قضت محكمة النقض بأن من المقرر في قضــاء هذه المحكمة أنه وإن استحدث المشرع في المادة التاسعة مــن القــانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن إيجار الأماكن حكماً يقضــي بتوزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني والتــي يدخــل مــن ضمنها مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصــحي بيــن المالك وشاغلي المبنى وفقاً للنسب المحددة بهذه المــادة إلا أن التكاليف التي يلتزم بها المستأجر تطبيقاً لهذا النص لا تدخــل ضمن القيمة الإيجارية المحددة للعين المؤجرة بل تعد الــتزاماً مستقلاً عن التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة في المواعيد المقررة قانوناً فلا يترتب على التأخير في سدادها ما يترتب على التأخــير فــي سداد الأجرة من آثار ذلك أن المشرع لو أراد أن يســوي بيــن أثــر تخلــف المستأجر عن الوفاء بكل من هذين الالتزاميــن لمــا أعوزه النص على ذلك على نحو ما نص عليه صراحة في المادتين (١٤، ٣٧) من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لســنة ١٩٧٧ من أنه يترتب على عدم وفاء المستأجر بالضرائب

العقارية والرسوم المستحقة وقيمة استهلاك المياه وما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع على سند من تخلف الطاعنة عن الوفاء بقيمة استهلاك المياه وإزالة مخلفات الصرف الصحي المتفق عليها بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٢/٣/١ رغم أن الطاعنة لا تلتزم إلا بقيمة ما يخص العين المؤجرة لها من استهلاك فعلي للمياه – على نحو ما سبق – وهو ما لم يقدم المطعون ضده الدليل عليه وعلى الرغم من أنه لا يجوز للمؤجر طلب الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بقيمة إزالة مخلفات الصرف الصحي فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٤١٠٦ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٢/٦/١٧)

الوضع بالنسبة لحارس المبنى (البواب):

١١) كان أجر حارس المبنى (البواب) يدخل ضمن مصروفات الإدارة التي تحتسب لها ولمصروفات الصيانة نسبة ٣% من تكاليف المباني وتدخل ضمن الأجرة المحددة بمعرفة اللجنة في القوانين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبارتفاع الحد الأدنى لأجور العمال وتجميد أجور الأماكن استحدث القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المادة (٦/٩) منه التي تنص على أنه: "مع عدم الإخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى يوزع الحد الأدنى المقرر قانوناً لأجر الحارس وفقاً للبنود (أ، ب، ج، من هذه المادة) وهذا يعني توزيع الحد الأدنى المقرر قانوناً لأجر الحارس بواقع:

أ) الثلث على الملاك والثلثين على شاغلي المبنى بالنسبة للمباني المنشأة حتى ٢٢ مارس ١٩٦٥.

ب) ومناصفة بين الملاك وشاغلي المبنى بالنسبة للمباني المنشأة بعد ٢٢ مارس ١٩٦٥ وحتى ٩ ديسمبر ١٩٧٧.

ج) وبواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلي المبنى بالنسبة للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد ٩ ديسمبر ١٩٧٧.

والتوزيع سالف الذكر قصد به تحقيق شيء من العدالة وهو مقصور على الحد الأدنى المقرر قانوناً لأجر العامل، وهو خمسة وعشرون جنيهاً شهرياً للعامل البالغ ثماني عشرة منه وذلك اعتباراً من أول يوليو ١٩٨١ وفقاً للقانون ١١٩ لسنة ١٩٨١ وتحسب اشتراكات التأمين الاجتماعي على هذا الأساس: (مادة ١، ٣ من هذا القانون) – أما ما يجاوز الحد الأدنى لأجر العامل وما يقابله من تأمينات اجتماعية مما قد يدفعه المالك لحارس المبنى وما يقابله من تأمينات اجتماعية مما قد يدفعه المالك لحارس المبنى فلا يلزم المستأجرين منه بشيء ويقع باطلاً كل اتفاق وكل شرط يلزم المستأجرين بما يخالف الحكم سالف الذكر، ويرد المالك للمستأجر ما يحصله منه مبالغ فالمخالفة للحكم السابق كمل يلزم بدفع مثليه لصندوق تمويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة ويثبت أداء المبالغ المدفوعة بالمخالفة للحكم السابق بجميع طرق الإثبات (مادة ٢٥ قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) عدا اليمين الحاسمة (مادة ١/١١٥ إثبات) ويسري الحكم السابق بأثر فوري على جميع عقود الإيجار القائمة في ١٩٨١/٧/٣١ تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة

١٩٨١ أو التي ستبرم بعد هذا التاريخ[١].

وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان البين من عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٧/٥/١ الوارد على شقة النزاع أنه تضمن النص في البند التاسع عشر على أجرة البواب يلزم بها جميع السكان وأن ما خص المستأجر منها هو بواقع عشرين قرشاً شهرياً وهو ما مفاده أن الالتزام بأجرة البواب يقع على عاتق المستأجرين ولا شأن للمؤجر به وذلك بالإضافة إلى التزام كل مستأجر يدفع الأجرة القانونية للعين المؤجرة. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن العقار الذي به شقة النزاع قد أنشيء قبل سنة ١٩٤٤ فإنه باعتباره من الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فإن اتفاق الطرفين على أن المؤجر لا شأن له بأجرة البواب بل يقع الالتزام بها على المستأجر جائز وصحيح قانوناً لما يخوله عقد الإيجار من مزية للمستأجر لها كيانها المستقل عن الانتفاع بالعين المؤجرة ذاتها ويمكن فصلها عن العين دون إخلال بانتفاع المستأجر بها بما ينبغي معه تقويمها وإضافة قيمتها إلى الأجرة القانونية يستوي في ذلك أن يتم هذا التقويم باتفاق الطرفين أو يعدل بحكم القانون بناء على تشريع أمر. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض إلزام المطعون ضدهما بأداء الزيادة في أجر البواب التي تقررت بمقتضى القانون ٦٤ لسنة ١٩٧٤ قولاً منه أنه لا يوجد في نصوص عقد الإيجار ما يفيد التزام المستأجر بالزيادة التي قد تطرأ على أجر البواب وإذ كان هذا القانون قد حرص فيه المشرع على أن الحد

---

[١] الدكتور / عبد الناصر توفيق العطار – المرجع السابق ص٣٣٧ وما بعدها.

الأدنى للأجور بالنسبة للعاملين بالقطاع الخاص لا يجوز أن يهبط عنه وإلا تعرض رب العمل للعقوبة الجنائية وهذا اعتبار متعلق بالنظام العام مما يعتبر هذا التشريع معدلاً لاتفاق الطرفين في هذا الخصوص ويسري حكمه على الطاعن ويلزم به المستأجرين باعتبارهم الملتزمين بأجر البواب وما يترتب عليه من اشتراك في التأمينات وإذ قضى الحكم المطعون فيه على خلاف هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٢٢٠ لسنة ٤٨ ق – جلسة ١٩٨٣/٦/٢٩)

من أحدث أحكام محكمة النقض:

في مقابل استهلاك المياه ورسم الشاغلين وأعمال الصرف الصحي:

أ- في مقابل استهلاك المياه:

١) قيمة استهلاك المياه عدم التزام المستأجر بها إلا فيما يخص استهلاك الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي دون ما اتفق عليه في العقد. اعتبارها من ملحقات الأجرة وتعامل معاملتها مؤدى ذلك وجوب بيانها في التكليف بالوفاء.

(الطعن رقم ٨٧٦ لسنة ٦٨ ق – جلسة ١٩٩٩/٣/٤)

٢) عدم التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه إلا ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي (م ٣٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

(الطعنان رقما ١٢٨٤، ١٢٨٥ لسنة ٦٧ ق – جلسة ١٩٩٩/٦/١٦)

٣) انتهاء الحكم المطعون فيه إلى تحديد مقابل استهلاك المياه وتكاليف

الصـــيانة والصـــرف الصحي استناداً إلى حجية حكم صادر من محكمة الأمور المستعجلة بتحديدها وتوزيعها دون إعمال القواعد والأحكام المنصوص عليها في المادة (٣٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١) خطأ وقصور.

(الطعنان رقما ١٢٨٤، ١٢٨٥ لسنة ٦٧ ق – جلسة ١٩٩٩/٦/١٦)

٤) عـــدم التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه إلا ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي (م ٣٣ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧):

(الطعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/٢٦)

ب- رسم الشاغلين:

٥) إذا كانت المحكمة الدستورية العليا قد أصدرت حكمها في الدعوى رقـــم ٣٦ لسنة ١٨ ق دستورية المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقـــم ٣ بتاريخ ١٩٩٨/١/١٥ بعدم دستورية قرار وزير الإدارة المحلـــية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١ بشأن الرسوم الموحدة للمجالس المحلـــية وبسقوط الأحكام التي تضمنتها المادة الرابعة من قانون إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وكذلك تلك التي احتواها قرار رئيس مجلس الوزراء رقـــم ٨٧٠ لســـنة ١٩٩٠ وكانـــت المادة الأولى من قرار وزير الإدارة المحلية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١ سالف البيان قد نصت على أن: "تفـــرض الرسوم المحلية بدائرة المجالس المحلية وفقاً للفئات والقواعـــد المبيـــنة بـــالجداول المرفقة ويجوز لكل من المجالس المحلـــية تحديـــد بعض الفئات المبينة بالجداول المرفقة....." وقد

تضـــمن الجـــدول الثامن المرفق بهذا القرار بالبند السادس الرسم الإيجـــاري على شاغلي العقارات المبنية بنسبة ٤% على الأكثر مـــن قيمة الإيجارات يؤديه شاغلوا العقارات بما مؤداه أن أصبح المســتأجر أو الشـــاغل غـــير ملزم بأداء الرسم المشار إليه إلى المؤجر ضمن الأجرة.

(الطعن رقم ١٧٣٩ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/١٠)

جـ - أعمال الصرف الصحي:

٦) أعمـــال الصرف للعين المؤجرة اعتبارها من ملحقات الترميمات الضـــرورية للعيـــن الـــتزام المؤجـــر بها ما لم يتفق على خلافه (المادتـــان ٩ ق ١٣٦ لســـنة ١٩٨١، ٢٦٧ مدنـــي) عـــدم وفاء المستأجر بتكاليفها لا يرتب الإخلاء.

(الطعنان رقما ٢٧٩٧، ٢٨٠٣ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/١٢/١٣)

(الطعن رقم ١٤٠٦ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٢/٦/١٧)

٧) أعـــباء الترمـــيم والصيانة والصرف الصحي توزيعها بين المالك وشاغلي المبنى (م ٩ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

(الطعنان رقما ١٢٨٤، ١٢٨٥ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٩٩٩/٦/١٦)

٨) انـــتهاء الحكـــم المطعـــون فـــيه إلى تحديد مقابل استهلاك المياه وتكاليف الصيانة والصرف الصحي استناداً إلى حجية حكم صادر مـــن محكمـــة الأمور المستعجلة بتحديدها وتوزيعها دون إعمال القواعـــد والأحكام المنصوص عليها في المادة (٣٣ ق ٤٩ لسنة

١٩٧٧، ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١) خطأ وقصور.

(الطعنان رقما ١٢٨٤، ١٢٨٥ لسنة ٦٧ ق – جلسة ١٦/٦/١٩٩٩)

الأجرة الإضافية المستحقة للمؤجر مقابل ما رخص به المشرع أو المؤجر للمستأجر بالتأجير مفروشاً:

بعد أن صرح المشرع للمستأجر في حالات معينة مبينة بالمادتين (٣٩، ٤٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالتأجير مفروشاً نصت المادة (٤٥) منه على أن المؤجر يستحق في هذه الحالات أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشاً بينها النص المذكور على وجه التفصيل فهذه الأجرة الإضافية عن مدة التأجير مفروشاً تأخذ حكم الأجرة المستحقة.

وما نصت عليه المادة (٤٥) المشار إليها من تقرير أجرة إضافية تستحق للمؤجر في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان – أو جزء منه – مفروشاً وذلك عن مدة التأجير بواقع نسبة من الأجرة القانونية حسب النسب التي بينها نص تلك المادة.

ويأخذ نفس الحكم أيضاً الحالة التي يصرح فيها المؤجر للمستأجر بالتأجير مفروشاً في غير الحالات التي يكون مرخصاً فيها للمستأجر من قبل المشرع بالتأجير مفروشاً أو بمنحه أي ميزة أخرى يحرمه منها القانون كمقابل التأجير من الباطن مثلا سواء كان الاتفاق على ذلك تم في العقد نفسه أو في اتفاق لاحق[١].

ويلاحظ في هذا الشأن صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا

---

[١] المستشار / عبد الحميد عمران – المرجع السابق ص٤٩.

في القضية رقم ١٤٩ لسنة ١٨ قضائية دستورية تقضي بعدم دستورية المادة (٤٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبسقوط نص المادة (٤٥) من القانون سالف الذكر. وسوف نتعرض لذلك في الفصل الخامس بالتأجير المفروش.

من قضاء محكمة النقض:

١) الترخيص للمستأجر باستعمال المكان المؤجر فندقاً ينطوي على التصريح له بالتأجير مفروشاً حق المؤجر في اقتضاء زيادة الأجرة القانونية، الأجرة الإضافية تستحق في كل صور التأجير المفروش سواء اتفق عليه عند بدء التعاقد أو لاحقاً له (مادة ٤٥ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

(الطعن رقم ٢٢١٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩/١/١٩٨٩)

٢) الترخيص للمستأجر بالتأجير من الباطن مفروشاً ميزة جديدة جواز تقويمها وإضافتها إلى الأجرة القانونية المواد (٤ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٨ ق ٥١ لسنة ١٩٦٩، ٤٥ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

(الطعن رقم ٢٠٦٩ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٤/١٢/١٩٨٨)

٣) استحقاق المالك الأجرة الإضافية عن مدة التأجير مفروشاً، شرطه، قيام المستأجر بتأجير العين مفروشة وليست خالية. إثبات ذلك وقوعه على المالك (مادة ٤٥ ق لسنة ١٩٧٧).

مقابل ميزة التأجير من الباطن تعتبر من ملحقات الأجرة:

ذهبت محكمة النقض في اتجاه لها إلى أن المؤجر يستحق مقابلاً

عن ميزة التأجير من الباطن حتى ولو تقاعس المستأجر عن استعمالها طالماً نص عليها بين الطرفين وفي ذلك قضت بأن النص في المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – المقابلة للمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – يدل وعلى ما جرى قضاء هذه المحكمة – على أن المشرع وإن رتب للمؤجر الحق في إخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بوفاء الأجرة المستحقة دون الوفاء بها إلا أنه رغبة منه في التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المتأخرة وملحقاتها المستحقة حتى تاريخ إقفال باب المرافعة في الاستئناف بحيث أصبح قيام المستأجر بسدادها مع ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية مسقطاً لحق المؤجر في الإخلاء ومن ثم فإن تخلف المستأجر عن الوفاء بأي قدر من الأجرة وملحقاتها أو المصروفات والنفقات الفعلية كاف للقضاء بالإخلاء.

لما كان ذلك، وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تخويل المستأجر ميزة التأجير من الباطن من شأنه توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة فيستحق المؤجر مقابلاً عن تلك الميزة بإرادته المنفردة.

ولما كان الثابت من الواقع المطروح في الدعوى – بلا خلاف بين طرفيها – أن المطعون ضدهم قد خولوا للطاعنة ميزة التأجير من الباطن مفروش فيحق لهم اقتضاء المقابل النقدي لتلك الميزة في جميع الأحوال باعتباره من ملحقات الأجرة وهذه الزيادة بنسبة ٢٠٠% إعمالاً لنص المادة (٤٥/ب) من القانون ذاته بحسبان أن العقار قد أنشيء في

عــام ١٩٥٣، ويتعين على الطاعنة توقياً للحكم بالإخلاء الوفاء بالأجرة المستحقة شاملة المقابل النقدي عن المدة من ١٩٧٧/٩/١ حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. وإذا هي اقتصرت في إنذارات العرض والإيــداع على المدة المطالب بها في ١٩٧٧/٩/١ إلى آخر مارس سنة ١٩٧٩ فحســب وخلــت الأوراق مما يدل على أنها قامت بسداد مقابل مــيزة التأجــير من الباطن مفروش عن الفترة التالية من ١٩٧٩/٤/١ وحتى تاريخ إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف - باعتباره من ملحقــات الأجــرة فإن ذلك وحده يكفي للقضاء بالإخلاء وانتهى الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة الصحيحة ومن ثم فإن ما تنعى به الطاعنة علــى ما قاله في هذا الخصوص - أياً ما كان وجه الرأي فيه - غير منتج وبالتالي غير مقبول.

(الطعن رقم ١٦٦٠ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٢/١٢/٢٤)

بيــنما ذهبــت محكمة النقض في حكم آخر إلى أن نكول المستأجر عــن ســداد الأجــرة الإضافية المقررة عن مدة التأجير مفروشاً أثره خضــوعه لــذات أحكام عدم سداد الأجرة الأصلية مادتان (٤٥ ق ٤٩ لســنة ١٩٧٧، ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) تضمن التكليف بالوفاء أجرة إضــافية مقابل تأجير العين من الباطن مفروشة. منازعة الطاعنين في استحقاقهم لعدم قيامهم بالتأجير من الباطن القضاء بالإخلاء دون تحقيق الواقعة مصدر الاستحقاق خطأ قصور.

(الطعن رقم ١٦٢٥ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٢/٧/١٥)

والــرأي هو انه يتعين لكي يمكن اعتبار الأجرة شاملة مقابل ميزة

التأجـــير مـــن الباطـــن سواء استعملت هذه الميزة أم لا هو انه يتعين الـــرجوع إلـــى نصوص عقد الإيجار أو إلى الاتفاق التالي له إن كان. للوقـــوف علـــى ما إذا كان مقصود الطرفان من ذكر ميزة التأجير من الباطـــن هـــو انصراف إرادتهما إلى أن مجرد السماح للمستأجر بهذه الميزة موجب للزيادة أم أن مقصود الطرفان منها أنها مرتبطة باستعمال هـــذه الميزة فعلاً من المستأجر وقيامه بالتأجير من الباطن وهذا التفسير من إطلاقات محكمة الموضوع.

حكم الملحقات بوجه عام:

لخـــص الدكتور/ سليمان مرقص ملحقات الأجرة فقرر أن الأجرة تشمل كل ملحقاتها كثمن المياه أو النور أو أجرة البواب أو عوائد البلدية أو ضريبة الدفاع بالنسبة للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ أو مقابل الترخـــيص بالتأجـــير مـــن الباطـــن أو مقابل التأجير مفروشاً إذا كان المســـتأجر قـــد التزم بهذه الملحقات كلها أو بعضها في العقد أو جرى العرف أو نص القانون على إلزامه بها. وقد خص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فـــي الفقـــرة الأخـــيرة من المادة (١٤) منه الضرائب والرسوم بالذكـــر وهي مطابقة للفقرة الأخيرة من المادة العاشرة من القانون ٥٢/ ١٩٦٩ فنص فيها على أن يلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلـــى المؤجـــر مع الأجرة الشهرية. ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النـــتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة وتعتبر هذه الملحقات كالأجرة ذاتها ديون دورية متجددة يسري عليها التقادم الخمسي مثلها. ولا يجوز للمستأجر أن يستقطع من الأجرة شيء في مقابل مصروفات يكون أنفقها

في إصلاح العين ولا حتى في مقابل مصروفات الوفاء[١].

ثالثاً : يشترط في الأجرة ألا تكون محل منازعة جدية :

يجب أن تكون الأجرة خالية من المنازعة على استحقاقها فإذا كانت منازعة المستأجر في الأجرة منازعة غير جدية التفتت عنها المحكمة واعتبرت الأجرة التي ينازع فيها المستأجر مستحقة أما إذا كانت المنازعة جدية تعين على المحكمة أن تفصل فيها باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في دعوى الإخلاء وذلك إذا كان الفصل في هذه المسألة يدخل في اختصاصها ثم الحكم بعد ذلك في دعوى الفصل في هذه المسألة يدخل في اختصاصها ثم الحكم بعد ذلك في دعوى الإخلاء على ضوء فصلها في المسألة فإذا لم يكن الفصل في هذه المسألة مما يدخل في اختصاصها تعين عليها وقف الفصل في دعوى الإخلاء إلى أن يفصل فيه من الجهة المختصة – ولما كانت نصوص القوانين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واضحة في صدد تحديد الأجرة بمقتضى قرارات لجان التقدير وفي صدد نفاذها وفي عدم نفاذ الحكم الصادر في الطاعن عليها بقوة القانون. فإنه لا يتصور كثرة الخلاف أو النزاع الجدي بصدد تحديد الأجرة وملحقاتها في ظل هذه القوانين. أما في ظل القوانين السابقة على القوانين المشار إليها فإنه من المتصور كثرة ما ينشب من منازعات جدية في شأن الأجرة واستحقاقها[٢].

---

[١] الدكتور/ سليمان مرقص في شرح قانون إيجار الأماكن الطبعة التاسعة الجزء الثاني ٧٦٧٦ – ص٧.

[٢] المستشار / محمد عزمي البكري – المرجع السابق ص٩٠٧ وما بعدها.

وفـــي ذلـــك أيضاً قيل بأن القاعدة في هذا الشأن هي أنه في غير الحالات التي يكون فيها خفض الأجرة حاصلاً بقوة القانون ويكون فيها أمـــره ظاهراً لا يحتمل جدلاً. لا يجوز للمستأجر أن يجري الخفض من تلقاء نفسه وأن يمتنع عن دفع القدر الذي يرى تخفيضه مثل أن يحصل على حكم نهائي بالتخفيض وذلك سداً لباب المطل في دفع الأجرة. غير أنـــه إذا كانت منازعة المستأجر جدية فإنه يلتمس له عذر في الامتناع عـــن دفـــع القدر المنازع فيه على أن يكون ذلك مؤقتاً لحين تبين وجه الحقـــيقة في هذه المنازعة الجدية وتحت مسئولية المستأجر. بمعنى أن ثـــبوت جدية المنازعة لا يكفي لرفض دعوى الإخلاء ولكنه يحول دون أن تقضي المحكمة في هذه المنازعة باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فـــي دعوى الإخلاء وترتب على نتيجة فصلها فيها حكمها بالإخلاء أو رفضـــه. وذلك في الحالات التي يجيز فيها القانون للمحكمة أن تفصل بنفسها في تلك المسألة الأولية. وإلا كان لها أن تقف الفصل في دعوى الإخـــلاء إلـــى أن يفصـــل فـــي تلـــك المنازعة من المحكمة صاحبة الاختصاص أو يقضي بعدم قبول الدعوى بحالتها[(١)].

وجوب دفع الأجرة غير المتنازع عليها:

مـــن المـــتفق عليه أنه لا يجوز للمستأجر أن يمتنع عن دفع مقدار الأجـــرة غـــير المتـــنازع عليها. فمثلاً إذا طالب المؤجر بأجرة للعين المؤجـــرة تـــبلغ عشرة جنيهات شهرياً وكان المستأجر يرى أن الأجرة

---

(١) الدكتور / سليمان مرقص – شرح قانون إيجار الأماكن – الطبعة التاسعة – الجزء الثاني ص ١٨ وما بعدها.

المستحقة مبلغ مثلاً ثمانية جنيهات شهرياً فلا يجوز للمستأجر أن يمتنع عن دفع ثمانية جنيهات شهرياً للمؤجر وإذا امتنع المؤجر عن استلام القدر غير المتنازع عليه كان للمستأجر أن يودعه كاملاً – دون خصم أي مصروفات – خزانة مأمورية العوائد المختصة أو خزينة الوحدة المحلية المختصة بحسب الأحوال وفي ضوء القواعد المقررة لإيداع الأجرة عند امتناع المؤجر عن استلامها.

وتقدير ما إذا كانت المنازعة في الأجرة جدية أو غير جدية من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت حكمها على أسباب سائغة فلا معقب عليه من محكمة النقض(١).

حالة قيام نزاع لم يفصل فيه بعد حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى:

ذهبت محكمة النقض إلى أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدلة بالزيادة أو النقصان طبقاً لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن. فإذا كانت الأجرة متنازعاً على مقدارها بين المؤجر والمستأجر لخلاف بينهما في تفسير نص من نصوص تلك القوانين فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في هذا الطلب وأن قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد لا يعفى المحكمة المعروض عليها طلب الإخلاء للتأخر في الوفاء بالأجرة من أن تتثبت قبل قضائها بالإخلاء من مقدار الأجرة المستحقة قانوناً تمهيداً

---

(١) الدكتور / عبد الناصر توفيق العطار – المرجع السابق ص ٦١٤.

لتحديد مدى صحة الإدعاء بالتأخير في الوفاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالإخلاء جزاء على التأخير.

(الطعن رقم ٣٨٧ لسنة ٤٥ ق – جلسة ١٩٧٩/٢/٣)

وأيضاً (الطعن رقم ٢٩٩٧ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٨٨/٦/٢٣)

والرأي أنه وحسناً لسير العدالة وحتى لا تتضارب الأحكام وتتفرع المشاكل وذلك نتيجة لعرض نزاع واحد على محكمتين قد تكون إحداهما ابتدائية وأخرى استئنافية فإنه يحسن أن تقضي المحكمة المنظور أمامها دعوى الإخلاء بوقفها حتى يفصل في الدعوى السابق إقامتها حول النزاع في الأجرة طالماً استبان لها جدية إقامتها.

من أحكام محكمة النقض:

في الشرط الثالث عموماً:

١) لإن كان للمستأجر إذا تأخر كل من ذوي الشأن والجهة الإدارية في تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك وأن يستوفى ما أنفقه خصماً من مستحقات المالك عملاً بالمادة (٦٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) إلا أنه يشترط لذلك أن تكون هذه الترميمات مستعجلة وضرورية وأن يتقاعس المالك والجهة الإدارية عن تنفيذها.

وكان الثابت بالمستندات المقدمة من المطعون ضدها أن عقار النزاع صدر فيه قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط ويلزم هدمه

وتأييد هذا القرار بالحكم الصادر في الدعوى ١٢٠ لسنة ١٩٨٢ كفر الشيخ وأن هذا الحكم لم يستأنف وأصبح نهائياً ولم يكن محل مجادلة من الطاعن. لما كان ذلك، فإن الترميم لا يجدي نفعاً وإذ خلص الحكم المطعون فيه أخذاً بأقوال الشهود التي اطمأن إليها أن الترميمات التي أجراها الطاعن لم تكن ضرورية وبالتالي لا تخصم من القيمة الإيجارية فإن تلك النتيجة تتفق مع الواقع المطروح في الدعوى والمستندات المقدمة فيها.

(الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٥/١/٥)

٢) الأجرة المستحقة ماهيتها. منازعة المستأجر في مقدارها أو استحقاقها لخلاف في تفسير نص قانوني وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ٣٧٨٤ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٣/٤/٢١)

وأيضاً (الطعن رقم ٤٧١٨ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٣/١/١٣)

٣) إقامة الحكم قضاؤه بالإخلاء على سند من احتساب الزيادة المنصوص عليها في المادة السابقة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أساس الأجرة الإتفاقية دون أن يفصل في منازعة الطاعن الجدية في مقدار الزيادة وتمسكه بوجوب احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٤٧١٨ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٣/١/١٣)

وأيضاً (الطعن رقم ١٣٢٥ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٥/١٨)

٤) منازعة المستأجر جدياً في الأجرة المطالب بها في دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها – أثره وجوب الفصل فيها قبل القضاء بالإخلاء قعود المحكمة عن ذلك قصور.

(الطعن رقم ٢٥٤٢ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٣/٣/٢٩)

٥) دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة منازعة المستأجر جدياً في مقدار الأجرة أو في استحقاقها أثناء نظرها. أثره. وجوب بحث هذه المسألة الأولية لا يغير من ذلك قيام النزاع حول تحديد الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد.

(الطعن رقم ٥٩٥٣ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٣/٥/١٣)

٦) المقرر في قضاء هذه المحكمة – أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدلة بالزيادة أو النقصان طبقاً لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن فإن كانت الأجرة متنازعاً عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء في مقدارها أو في استحقاقها استناداً إلى خلاف في تفسير نص من نصوص تلك القوانين. وكان تفسيره على نحو أو آخر مما تحتمله عبارات النص فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها ثم تقضي بعد ذلك فيه على ضوء ما يكشف عنه التفسير الصحيح للنص دون حاجة بالمستأجر إلى رفع دعوى أصلية أو فرعية للتخفيض لأن ما يجوز له طلبه بطريق الدعوى يجوز له إبداؤه بطريق الدفع. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون

فيه قد أقام قضاءه بإخلاء الدكان محل النزاع على سند من تأخر الطاعـن فـي سداد الأجرة المطالب بها محتسباً الزيادة الدورية الثابـتة بمقتضـى نص المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ علـى أساس الأجرة الواردة بعقدي استئجار العين وليس على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقـار وقـت الإنشـاء طالمـاً أن الطاعن لم يحصل على حكم بتخفيض الأجرة في حين أن منازعة الطاعن في مقدار الزيادة في الأجـرة المشـار إلـيها وكيفية احتسابها هي مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروض عليه. وهو ما يتعين به على الحكـم أن يعرض لهذا الخلاف ويقول كلمته فيه وإذ خالف الحكم المطعـون فـيه هـذا النظر فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٥٢٩ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩١/٣/٦)

وأيضاً (الطعن رقم ٧١٣ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩١/٩/٢٥)

٧) إن المقـرر فـي قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها - معدلة بالزيادة أو النقصان طبقاً لما تقضي به قوانين إيجار الأماكـن - وأن تكون هذه الأجرة خالية من المنازعة الجدية في استحقاقها طبقاً لأحكام القانون - ويتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تتثبت - قبل قضائها به - من مقدار الأجرة المسـتحقة قانوناً. تمهيداً لتحديد مدى صحة الإدعاء بالتأخير في

الوفـــاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالإخلاء جزاء على التأخير فإن كانت الأجرة متنازعاً عليها من جانب المستأجر منازعة جدية – سواء في مقدارها أو في استحقاقها فإنه لا تقضي به قبل أن تحسم هذا النزاع، وتقول كلمتها فيه باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في الطلب المطروح.

(الطعن رقم ٣٠٩١ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٢/٣/١١)

٨) مـــن المســـتقر عليه في قضاء هذه المحكمة – أنه يشترط للحكم بـــالإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عـــن الوفـــاء بالأجرة فإن كانت الأجرة متنازعاً عليها من جانب المســـتأجر منازعة جدية سواء في مقدارها أو في استحقاقها فإنه يتعيـــن على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فـــي طلب الإخلاء المعروض عليها ثم تقضي بعد ذلك فيه على ضـــوء مـــا يكشـــف عـــنه وجه الحق في هذا النزاع دون حاجة للمســـتأجر إلـــى رفع دعوى أصلية أو فرعية بالمنازعة لأن ما يجوز له طلبه بطريق الدعوى يجوز له إبداؤه بطريق الدفع وكان الحكـــم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف وعدم قـــبول الدعوى على سند مما ساقه من أن امتناع المطعون ضدها عـــن دفـــع الأجرة المطالب بها في دعوى الإخلاء بحجة إجراء المقاصة بين هذه الأجرة وبين ما سبق أن دفعته كمقدم إيجار لعين النزاع لا يعد امتناعاً عن الوفاء بالأجرة وأنه يأخذ حكم المنازعة

الجدية التي يترتب عليها اعتبار التكليف بالوفاء عديم الأثر حالة أنـــه كان يتعين أن يعرض لهذا المنازعة ليفصل فيها وصولاً إلى الوقـــوف علـــى مـــدى ثبوت تخلف المطعون ضدها عن الوفاء بالأجـــرة المطالب بها والتي جعلها الطاعن أساساً لطلب الإخلاء فإنه يكون قد خالف القانون وشابه القصور بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٠٥٨ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٩٢/٢/١٧)

٩) لما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك فـــي دفاعه بأن العين المؤجرة يطبق عليها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون القـــانون رقـــم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وأن تلك المنازعة موضـــوع الدعـــوى رقـــم ٦٩٨٣ لســـنة ١٩٨٥ مدني الزقازيق الابتدائـــية واستئنافها رقم ٢٧٧ لسنة ٣٠ ق المنصورة (مأمورية الـــزقازيق) فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يفصل في هذه المنازعة بقضاء رغم اختلاف أسس تقدير الأجرة في كل منهما وانتهى إلى تأيـــيد الحكـــم المســـتأنف فيما ذهب إليه من أن الطاعن محكوم بالأجرة المحددة بعقد الإيجار لحين الحصول على حكم بتخفيضها وأن رفـــع الدعـــوى بتخفيض الأجرة لا يعتبر منازعة جديدة في الأجرة يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٣٦٨١ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٨٩/١١/٢٠)

١٠) يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ثبوت تخلف المســـتأجر عـــن الوفـــاء بهـــا فإن كان متنازعاً عليها من جانب المســـتأجر منازعة جدية سراء في مقدارها أو في استحقاقها فإنه

يتعيـن على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف لتقول كلمتها فيها باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروض عليها وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أطـرح الدفع بالتقادم الخمسي بالنسبة للأجرة بمقولة أن إبداء هذا الدفـع يكون في مقام المطالبة بالأجرة دون طلب الإخلاء للتأخير فـي الوفـاء بهـا برغم أنه كان يتعين عليه أن يفصل في الدفع المذكـور باعتـباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعـروض حـتى يتبيـن مقدار الأجرة المتبقية في ذمة الطاعن وتخلفـه عـن الوفاء بها من عدمه فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٥٥٣ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٤/١/٢٣)

ضرورة تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين:

١١) الأجـرة فـي مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة والمؤجر ملزم طبقاً لـنص المادة (٥٦٤) من التقنين المدني بأن يسلم المستأجر العين المؤجـرة في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له فلا تستحق الأجـرة إلا من تاريخ استلام المستأجر العين وتمكنه من الانتفاع بهـا. لمـا كـان ذلك، وكانت الطاعنة – المستأجرة التي قضى بإخلائها لعدم الوفاء بالأجرة – قد تمسكت أمام محكمة الاستئناف بـأن المحل المؤجر في ١٩٦٩/٤/٢٦ لم يتم إعداده للانتفاع قبل ١٩٧٦/٩/١ واسـتدلت علـى ذلـك بما أثبت بالشكاوى الإدارية المشار إليها بسبب الطعن وإذا لم يعرض الحكم المطعون فيه لهذا

الدفـاع ويـرد علـيه ويحدد مقدار الأجرة المنسوب إليها تأخير سدادها فإنه يكون معيباً بالقصور ويبطله.

(الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٩ ق – جلسة ١٩٨٠/١/٢٣)

١٢) مـن المقـرر في قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجـرة معدلـة بالزيادة أو النقصان طبقاً لما تنص عليه قوانين إيجـار الأماكـن فـإن كانت الأجرة متنازعاً على مقدارها بين المؤجـر والمسـتأجر لخلاف بينهما في تفسير نص من نصوص تلـك القوانيـن فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولـية لازمة للفصل في هذا الطلب وأن قيام النزاع حول مقدار الأجـرة أمـام محكمـة أخرى لم تقبل فيه بعد لا يعفى المحكمة المعـروض عليها طلب الإخلاء للتأخر في الوفاء بالأجرة عن أن تتثبـت قـبل قضائها بالإخلاء من مقدار الأجرة المستحقة قانوناً تمهـيداً لـتحديد مدى صحة الإدعاء بالتأخير في الوفاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالإخلاء جزاء على التأخير.

(الطعن رقم ٣٨٧ لسنة ٤٥ ق – جلسة ١٩٧٩/٢/٣)

١٣) المقـرر في قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدلـة بالـزيادة أو النقصـان طبقاً لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكـن فـإن كانـت الأجرة متنازعاً في مقدارها بين المؤجر

والمستأجر لخلاف بينهما في تفسير نص من نصوص تلك القوانين فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في هذا الطلب. وأن قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه لا يعفي المحكمة المعروض عليها طلب الإخلاء للتأخر في الوفاء بالأجرة من أن تتثبت قبل قضائها بالإخلاء جزاء على التأخير طالماً أنه يشترط لجواز طلب الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة وفقاً للمادة (٢٣/أ) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة (٢/٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن تكون ثمة أجرة مستحقة غير متنازع فيها أو تأخر المستأجر في الوفاء بها. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعن قد دفع دعوى الإخلاء المقامة عليه من المطعون ضده بأن أجرة شقة التداعي محل نزاع جدي بينهما وأنه أقام الدعوى رقم ٣٤١٦ سنة ١٩٨٠ مدني الزقازيق الابتدائية ضد المطعون ضده بطلب الحكم ببطلان قرار لجنة تقدير الإيجارات رقم ١٩١ سنة ١٩٧٩ الزقازيق واعتباره كأن لم يكن الذي قدر أجرة شقة النزاع بمبلغ عشرة جنيهات شهرياً. وذلك لسبق صدور قرار آخر من اللجنة هو القرار رقم ٩٣٥ سنة ١٩٦٨ بتقدير أجرتها بمبلغ ٢ جنيه و٩٠٠ مليم وقد أصبح هذا القرار نهائياً وقدم لمحكمة الموضوع المستندات المؤيدة لهذا الدفاع فكان يتعين عليها أن تعرض بداءة لهذا الدفاع الجوهري وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية

للفصـــل في طلب الإخلاء. وأن تتعرض لمدى صحة القرار رقم ٩٣٥ لسنة ١٩٦٨ الزقازيق الذي عرض الطاعن الأجرة المتأخرة وفقــاً له. وكذلــك القرار رقم ١٩١ لسنة ١٩٧٩ الزقازيق والذي حدد أجرة عين التداعي بعدئذ بمبلغ عشرة جنيهات شهريا تمهيداً لــتحديد مــدى صحة الإدعاء بالتأخير في الوفاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالإخلاء جزاء على التأخير وإذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه ذلك وقضى بإخلاء الطاعن دون تمحيص ومناقشة هذا الدفاع الجوهري الذي قد يتغير به لو صح وجه الرأي في الدعوى فإنه يكــون معيــباً بالقصور في التسبيب فضلاً عن الخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن على أن يكون مع النقض الإحالة.

(الطعن رقم ٢٢١٨ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٨٥/٢/٢٠)

١٤) المقــرر في قضاء هذه المحكمة أنه متى ثار الخلاف بين المؤجر والمستأجر على مقدار الأجرة القانونية المستحقة فإنه يتعين على المحكمـــة أن تقــول كلمتها في ذلك باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصـــل في طلب الإخلاء. وعليها أن تتثبت قبل القضاء فيه من مقــدار الأجرة المستحقة قانوناً تمهيداً لتحديد مدى صحة الإدعاء بالتأخــير في الوفاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالإخلاء جزاء على هذا التأخير دون التزام عليها بالقضاء استقلالاً في هذه المنازعة. ثم إتاحة الفرصة للمستأجر بسداد الأجرة وملحقاتها بتحديد جلسة تالــية وذلــك سواء كانت هذه المنازعة بدعوى مبتدأة أمام ذات

المحكمـــة المعـــروض عليها دعوى الإخلاء أم كانت مجرد دفاع فـيها إذ أن الوفاء بالأجرة القانونية لتوقي الإخلاء إنما يقع على مسئولية المستأجر وحده.

(الطعن رقم ٢٩ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٧/٣/٥)

١٥) المنازعة في الأجرة القانونية المطالب بها وجوب الفصل فيها قبل القضاء بالإخلاء باعتبارها مسألة أولية ولازمة للفصل في الطلب المطروح.

(الطعن رقم ٦١٥٩ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٣/١١/١١)

١٦) الإخـــلاء لعـــدم الوفاء بالأجرة شرطه منازعة المستأجر جدياً في مقدارها أو في استحقاقها. أثره. وجوب بحث هذه المسألة الأولية قبل الفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ٩١٢ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٣/١١/١١)

١٧) دعـــوى الإخـــلاء لـــتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة منازعة المســـتأجر بشـــأن تحديد الأجرة القانونية استناداً إلى خلاف في تفســـير نـــص قانوني وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ٦٦٠٩ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٣/١١/٢٥)

١٨) وأيضاً - الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة منازعة المستأجر جدياً في مقـدار الأجـــرة المستحقة وجوب بحث هذه المسألة الأولية قبل الفصل فيه.

(الطعن رقم ٣٥٧١ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٨)

١٩) دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة منازعة المستأجر في مقدارها أو استحقاقها التزام محكمة الموضوع بالفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء وإلا كان حكمها قاصراً.

(الطعن رقم ٤٧٠٥ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٤/١/١٣)

وأيضاً (الطعن رقم ٢٠٤٠ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٤/٢/٩)

وكذلك (الطعن رقم ٢٠٠٢ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٤/٢/٢٣)

٢٠) الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة شرطه – منازعة المستأجر في مقدارها أو استحقاقها لخلاف في تفسير نص قانوني وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ١٢٣٥ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٤/٧/١٣)

٢١) الأجرة المستحقة على المستأجر ماهيتها. المادتان (١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ٢٧ ق لسنة ١٩٧٧) شمولها الضرائب والرسوم وثمن المياه والكهرباء وأجرة البواب تخلف المستأجر عن الوفاء بها. أثره. خضوعه لذات أحكام المستأجر في الأجرة.

(الطعن رقم ٥١٩٩ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٦/٣/٢٨)

٢٢) الأجرة المستحقة على المستأجر شمولها رسم النظافة والرسوم والضرائب تخلف المستأجر عن الوفاء بها خضوعه لذات أحكام التأخير في الأجرة.

محل الوفاء بالأجرة:

٢٣) الوفـــاء بالدين الأصل فيه أن يكون في محل المدين عدم اشتراط الوفـــاء بالأجرة في موطن المؤجر تقاعس الأخير عن السعي إلى موطـــن المســـتأجر لاقتضـــاء الأجرة عند حلول الأجل وتمسك المســـتأجر بـــأن يكـــون الوفـــاء بها في موطنه. مؤداه. اعتبار المستأجر مخلاً بالتزامه بالوفاء بالأجرة المادتان (٢٤٧، ٢/٥٨٦) مدني.

(الطعن رقم ٧٠٦٩ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٦/٤/٨)

وأيضاً (الطعن رقم ٨٦٥٢ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٦/٤/٨)

٢٤) تمســـك الطاعن أمام محكمة الموضوع بالوفاء بأجرة عين النزاع قبل رفع الدعوى وأنه لا يلتزم بمصاريفها تدليله على ذلك بإيصال صـــادر من المطعون ضده سبق تقديمه في دعوى أخرى تضمن المدة المطالب بها قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى ثبوت تخلف الطاعن عن سداد الأجرة المصاريف الفعلية ومقابل أتعـــاب المحاماة حتى إقفال باب المرافعة غير معتد بهذا الإيصال لأنـــه يخـــص دعوى أخرى ودون أن يمحص أثر السداد السابق على صحة التكليف بالوفاء فساد وقصور.

(الطعن رقم ٤٧٨٩ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٦/٤/٣)

ضرورة صدور حكم جنائي في دعوى مقدم الإيجار:

٢٥) تمســـك الطاعنة بدفاعها أمام محكمة الموضوع بعدم قبول دعوى المطعون ضده بالإخلاء لبطلان التكليف بالوفاء لوروده على أجرة

مسددة ودللت على ذلك بالمستندات بأن الأخير تقاضى منها مقدم إيجـار خـارج نطاق العقد أزيد من المقرر قانوناً وقدم للمحاكمة الجنائـية وقضى بإدانته عن تلك الواقعة فإن واقعة ثبوت أو نفي تقاضـي المطعـون ضده لهذا المبلغ هي الأساس المشترك بين الدعويين الجنائـية والمدنـية يتعين على المحكمة المطعون في حكمهـا بحـث هـذا الدفـاع ووقـف السير في دعوى الإخلاء المطـروحة أمامهـا حـتى يتم الفصل في الدعوى الجنائية بحكم نهائي وبات مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر خطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٣٠٢٦ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٦/٤/٨)

المطالبة باستهلاك المياه:

٢٦) المـادة (٣٣) مـن القـانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولئن كانت قد حـددت طريقة توزيع ثمن استهلاك المياه على الوحدات السكنية وفقاً للقواعد المبينة وانتهت إلى بطلان كل اتفاق يخالف أحكامها إلا أن هـذا الـبطلان مقـرر لمصلحة المستأجر وحده إذا كان المقصود من الاتفاق التحايل على زيادة الأجرة القانونية وبداهة لا محـل لتطبـيق حكمه في حالة الاتفاق على مبلغ أقل من المحدد قانونـاً. وإن كـان ذلك لا يحول دون أن يطلب المؤجر في فترة الامتداد القانوني لعقد الإيجار المطالبة بالأجرة القانونية وملحقاتها وفقاً لأحكام القانون وإن شاء ألا يطلب هذا الحق.

(الطعن رقم ٦٥١٥ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٦/٥/٢)

٢٧) استحقاق أجرة متجددة أثناء سير الدعوى غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها علة ذلك للمستأجر توقي الإخلاء بموالاة سداد الأجرة وملحقاتها من المصاريف والنفقات الفعلية التي تكبدها المؤجر في قفل باب المرافعة في الاستئناف.

(الطعن رقم ٤٩٨٦ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٦/٢/٢٩)

٢٨) دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة وجوب الاعتداد بما يستحق من أجرة بعد رفع الدعوى في قفل باب المرافعة في الاستئناف لا محل لتكليف المستأجر بالوفاء بها.

(الطعن رقم ٤٣٣٦ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٦/٣/١٤)

٢٩) إقامة دعوى إخلاء لعدم الوفاء بالأجرة استناداً إلى تكليف بالوفاء استنفد غرضه في دعوى مستعجلة بالطرد. أثره. عدم قبول الدعوى قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى هذا التكليف خطأ.

مشتري العين بعقد غير مسجل:

٣٠) تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة جواز صدوره من مشتري العين المؤجرة بعقد غير مسجل شرطه. حوالة عقد الإيجار إليه في حق المستأجر.

(الطعن رقم ٧٧٤٦ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٥/١٠/١٨)

المنازعة في الأجرة:

٣١) إعراض الحكم عن بحث دفاع أبداه المستأجر بحبس الأجرة إلى

حين البت في منازعة ملكية العين المؤجرة باعتبارها مسألة أولية لازمة للحكم في دعوى الإخلاء المؤسسة على الامتناع عن سداد الأجرة وقضائه بالإخلاء قصور مبطل.

(الطعن رقم ٧٨٧١ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٢)

٣٢) دعـوى الإخـلاء لعدم الوفاء بالأجرة منازعة المستأجر جدياً في مقدار الأجرة القانونية. وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء لا يغير من ذلك قيام النزاع مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد.

(الطعن رقم ١٢٦ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٥/١٢/١١)

٣٣) الإخـلاء لعـدم سداد الأجرة. مناطه. ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة قانوناً (مادة ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) مـؤداه المنازعة في سداد الأجرة وجوب الفصل فيها قبل الفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ٤٧٨٩ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٦/٤/٣)

٣٤) الإخـلاء لعدم الوفاء بالأجرة وجوب بحث المنازعة حول الأجرة القانونية وتحديد ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر عدم أيراد الدليل على مقدار الأجرة المستحقة وما سدد منها قصور.

(الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٤٦ ق – جلسة ١٩٩٦/٥/١٢)

٣٥) الإخـلاء لعـدم الوفاء بالأجرة منازعة المستأجر جدياً في مقدار الأجرة المستحقة وجوب بحث هذه المسألة الأولية قبل الفصل في

طلب الإخلاء سواء كانت بدعوى مبتدأة أم مجرد دفاع في دعوى الإخلاء.

(الطعن رقم ٣٧٩٠ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٦/٥/١٣)

في المصاريف والنفقات الفعلية :

٣٦) الحكم بإخلاء المستأجر لعدم سداده المصاريف والنفقات الفعلية شرطه بيان قاضي الموضوع في حكمه ما هي هذه المصاريف والنفقات الفعلية التي تخلف المستأجر من سدادها ودليل ذلك القضاء بالإخلاء دون ذلك قصور.

(الطعن رقم ١٤٦١ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٥)

٣٧) سداد المطعون ضده أتعاب المحاماة التي قدرتها محكمة الاستئناف دفاع الطاعنة بوجوب سداده للأتعاب التي دفعتها نفاذاً للإتفاق بخصوصها مع محاميها – دفاع غير جوهري إغفال الحكم الرد عليه قصور.

(الطعن رقم ٢١٦٧ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٦/٢/٢٩)

سداد رسم الضرائب:

٣٨) التزام المستأجر بسداد الضرائب والرسوم المفروضة عليه للمؤجر لتوريدها للجهة المختصة للمؤجر أن يحصلها ويطالب بها إن شاء أو يتحملها بغض النظر عن المطالبة لها باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحالة شكاً في دلالته عدم سقوط حق المؤجر بالعودة بالمطالبة بها عن مدد لاحقة.

(الطعنان رقما ٦٤٢٠، ٦٩٣٢ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٦/٣/٢٨)

٣٩) عدم التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه إلا ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي (مادة ٣٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) تأخر المستأجر في سدادها خضوعها لذات أحكام التأخير في الأجرة.

(الطعن رقم ٩٠٣٣ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٦/٧/١٤)

مصاريف الصرف الصحي:

٤٠) مصاريف الصرف الصحي عدم اعتبارها من ملحقات الأجرة تخلف المستأجر عن سدادها لا يرتب الإخلاء.

(الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٥/١٢/٢١)

٤١) تقديم الطاعن مذكرة ومستندات أمام محكمة الاستئناف خلال فترة حجز الدعوى للحكم تفيد سداده الأجرة المستحقة في تاريخ سابق على حجزها وأنه حال بينه وبين تقديمها تأخر قلم المحضرين في رد إنذارات العرض والإيداع قضاء الحكم المطعون فيه بإخلائه استناداً لعدم سداد الأجرة حتى إقفال باب المرافعة وإغفاله تحصيل ما ورد بهذه المذكرة والمستندات ومدى الجد فيها قصور.

(الطعن رقم ٦٥٩٧ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٦/١/٢)

٤٢) قضاء المحكمة الاستئنافية بإخلاء الطاعنة عن عين النزاع على سند من تقاعسها عن سداد الأجرة المستحقة حتى قفل باب المرافعة في الدعوى أمامها دون اعتداد بالمستندات الدالة على سدادها الأجرة خلال المدة التي صرحت فيها بتقديم مذكرات خطأ.

(الطعن رقم ٦٦٧٠ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٦/٢/٧)

٤٣) قـيام المسـتأجر بسـداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصـاريف ونفقـات فعلـية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. أثره. سقوط حق المؤجر في طلب الإخلاء تخلفه عن الوفـاء بأي قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية حتى هذا التاريخ كاف للحكم بإخلائه.

(الطعن رقم ٤٩٨٦ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٦/٢/٢٩)

٤٤) قـيام المسـتأجر بسـداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصـاريف نفقـات فعلـية حـتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. أثره. سقوط حق المؤجر في طلب الإخلاء تخلفه عن الوفـاء بأي قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف النفقات الفعلية في هذا التاريخ كاف للحكم بإخلائه.

(الطعن رقم ٤٣٣٦ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٦/٣/١٤)

٤٥) عـرض الأجـرة عرضاً صحيحاً شرطه أن يكون خالياً من أي شرط أو قيد لا يحل للمدين فرضه.

(الطعنان رقما ٣٢٤، ٤٤٦ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٦/٧/٧)

٤٦) حق المؤجر في طلب الإخلاء حق شخص جواز التنازل عنه بعد وقـوع المخالفة صراحة أو ضمناً باتخاذ موقف لا تدع الظروف مجالاً للشك في دلالته.

(الطعن رقم ٧٣٠٥ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/٢٣)

٤٧) الأجرة المستحقة على المستأجر ماهيتها (مادة ١٨ ق ١٣٦ لسنة

١٩٨١) تخلـف المستأجر عن سداد القيمة الفعلية لاستهلاك المياه خضوعه لذات أحكام التأخير في سداد الأجرة.

(الطعن رقم ٦٨٠٩ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٨/٤/٢٩)

٤٨) عـدم التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه إلا ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي المادتان (٣٣، ٢/٣٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) وجود عداد مياه مستقل لوحدته. أثره. عدم التزامه بقيمة استهلاك المياه المتفق عليها بالعقد.

(الطعن رقم ٣٦٦١ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٨/٥/٤)

وأيضاً (الطعن رقم ٥٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٨/٤/٢٩)

٤٩) دعـوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة وجوب الاعتداد بما يسـتحق من أجرة بعد رفع الدعوى وحتى قفل باب المرافعة في الاسـتئناف عـدم اعتبار ذلك طلباً جديداً. أثره. التزام المحكمة بنظره دون طلب من المؤجر.

(الطعن رقم ٣٨٤١ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٧/١٠/٢٦)

٥٠) دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة وجوب أن تبين المحكمة مقدار مـا هو مستحق على المستأجر من الأجرة عن فترة المطالبة وما سـدده مـنها وما بقي في ذمته وأن تبين الدليل الذي أقامت عليه قضاءها.

(الطعن رقم ٦٦٩٧ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٧/١٢/٨)

وأيضاً (الطعن رقم ٧٨٥ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٩٩٨/٥/٣)

٥١) قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. أثره. سقوط حق المؤجر في طلب الإخلاء – تخلفه عن الوفاء بأي قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية حتى هذا التاريخ كاف للحكم بإخلائه.

(الطعن رقم ٣٣٣٩ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٨/٤/٢٣)

٥٢) عدم إيراد المشرع بياناً لمبررات التأخير في الوفاء بالأجرة المنصوص عليها في المادة (١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) أثره. إعمال المحاكم للنص المذكور وفقاً لما يقتضيه ونص المادة (١٥٧) مدني. مؤداه. وقوع حادث استثنائي لم يكن في وسع المستأجر دفعه أو توقعه جعل وفائه بالأجرة مرهقاً وليس مستحيلاً اعتباره مبرراً للتأخير في الوفاء بها.

(الطعن رقم ٧٦٩٦ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/١٦)

٥٣) تمسك الطاعن أمام محكمة الاستئناف بأن مرضه أقعده عن الحركة مما تعذر عليه موالاة سداد القيمة الإيجارية ودلل على ذلك بالمستندات دفاع جوهري التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع ولم يتناوله إيراداً ورداً قصور.

(الطعن رقم ٩١٠٤ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٤/١٣)

٥٤) الوفاء بقسط من الأجرة قرينة قانونية على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط. جواز إثبات عكس ذلك (مادة ٥٨٧) مدني.

(الطعن رقم ٤٦٧٩ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٥/٢٤)

٥٥) دعــوى المؤجر بإخلاء المستأجر للتأخير في سداد الأجرة شرط قــبولها بيان الأجرة المطالب بها في التكليف وأن تكون مستحقة الأداء وألا يكون متنازعاً عليها منازعة المستأجر جدياً في مقدار الأجــرة أو استحقاقها وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء لا يغير من ذلك قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد.

(الطعن رقم ٢٢٩٣ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٧/١٢/٤)

وأيضاً (الطعن رقم ٦٦٩٧ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٧/١٢/٨)

٥٦) الإخــلاء للتأخــير في سداد الأجرة شرطه منازعة المستأجر في مقدارهــا لخــلاف في تفسير نص قانوني وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ٢٢٧٢ لسنة ٦٧ ق – جلسة ١٩٩٨/٥/٢٨)

وأيضاً (الطعن رقم ٤٦٧٩ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٥/٢٤)

الإصلاحات والتحسينات:

٥٧) التغيــيرات التي من شأنها اعتبار العين المؤجرة في حكم المنشأة حديثاً شرطها أن يكون المؤجر هو الذي أجراها.

(الطعن رقم ٣٤٠٨ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٧/١١/٢٦)

٥٨) تمســك الطاعن بقيامه بإجراء التعديلات بالعين المؤجرة من ماله مما لا يستحق معه زيادة إضافية في الأجرة مقابل هذه التعديلات وأن تقريــر الخبــير الذي عول عليه الحكم الابتدائي في قضائه

بالإخلاء لم يبين كيفية احتساب تلك الزيادة – دفاع جوهري – قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي دون أن يواجه هذا الدفاع. قصور.

(الطعن رقم ٣٤٠٨ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٧/١١/٢٦)

٥٩) طلب إخلاء العين المؤجرة موضوع غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيه – الحكم بقبول الاستئناف شكلاً دون اختصام أحد المحكوم عليهما. أثره. بطلان الحكم لمخالفته قاعدة إجرائية متعلقة بالنظام العام.

(الطعن رقم ١٣٨٠ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/٨)

٦٠) حق المؤجر في طلب الإخلاء – حق شخصي – جواز التنازل عنه بعد وقوع المخالفة صراحة أو ضمناً باتخاذ موقف لا تدع الظروف مجالاً للشك في دلالته.

(الطعن رقم ٧٣٠٥ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/٢٣)

٦١) التزام المستأجر بسداد الضرائب والرسوم المفروضة عليه للمؤجر لتوريدها للجهة المختصة للمؤجر أن يحصلها ويطالب بها إن شاء أو يتحملها ويغض النظر عن المطالبة بها باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكلاً في دلالته. عدم سقوط حق المؤجر بالعودة إلى المطالبة بقيمتها.

(الطعن رقم ٨٥٥٦ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/٢٥)

حبس الأجرة:

٦٢) تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بحقه في حبس أجرة عين

النزاع والتصريح له بإيداعها خزانة المحكمة حتى يتم تصفية النزاع حول صاحب الحق في اقتضائها وتدليله على ذلك – قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى أنه لا محل لحبس الأجرة أو تصفية النزاع بين المطعون ضدهما على ملكية العقار لأن المطعون ضدها الأولى مكنته الانتفاع بالعين ولبطلان العقد الثاني. خطأ.

(الطعن رقم ٧٦٩ لسنة ٦٧ ق – جلسة ١٩٩٩/٢/١٥)

٦٣) دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة منازعة المستأجر جدياً في مقدار الأجرة أو في استحقاقها وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ٥٦١ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٩/٣/٣)

في مقدم الإيجار:

٦٤) تمسك الطاعن بتقاضي المطعون ضده مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وطلبه وقف دعوى فسخ العقد للتأخر في سداد الأجرة لحين صيرورة الحكم الجنائي باتاً وتدليله على ذلك بالمستندات منازعة جدية في استحقاق الأجرة الأساسي المشترك سفي الدعويين وجوب وقف السير في الدعوى الماثلة لحين الفصل نهائياً في الدعوى الجنائية. مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك وفصله في موضوع الدعوى. خطأ.

(الطعن رقم ٥٦١ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٩/٣/٣)

في التقادم:

٦٥) يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخر في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها فإن كان متنازعاً عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء في مقدارها أو في استحقاقها فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف لتعول كلمتها فيه. باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروض عليها. وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أطرح الدفع بالتقادم الخمسي بالنسبة للأجرة بمقولة أن إبداء هذا الدفع يكون في مقام المطالبة بالأجرة دون طلب الإخلاء للتأخير في الوفاء بها برغم أنه كان يتعين عليه أن يفصل في الدفع المذكور باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروض حتى يتبين مقدار الأجرة المتبقية في ذمة الطاعن وتخلفه عن الوفاء بها من عدمه فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٥٥٣ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٤/١/٢٣)

٦٦) الإخلاء لعدم سداد الأجرة. شرطه. ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة قانوناً مؤداه المنازعة في مقدار الأجرة المستحقة وجوب الفصل فيها قبل الفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ٤٨٨ لسنة ٦٧ ق – جلسة ١٩٩٩/٣/١٧)

٦٧) منازعة المستأجر في مقدار الأجرة المستحقة أو استحقاقها لخلاف في تفسير نص قانوني وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها

مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ٣٩٨ لسنة ٦٨ ق – جلسة ١٨/٤/١٩٩٩)

٦٨) الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة. شرطه. ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها معدلة بالزيادة أو النقصان منازعة المستأجر جدياً في مقدارها لخلاف في تفسير نص قانوني. أثره. وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ٩٦١١ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢١/٦/٢٠٠٠)

تقاضي المؤجر مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار:

٦٩) دعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة منازعة المستأجر جدياً في الأجرة لتقاضي مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار (م ٦ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨) التزام محكمة الموضوع بالفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٦٩ ق – جلسة ١٢/٤/٢٠٠٠)

٧٠) تمسك الطاعن ببراءة ذمته من الأجرة المطالب بها لسداده مبالغ مستحقة على المطعون ضده لجهات حكومية وفي إعداد العين للغرض الذي أجرت من أجله تدليله على ذلك بالمستندات دفاع جوهري قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون أن يعرض لدلالة هذه المستندات وأثرها على التكليف بالوفاء قصور.

(الطعن رقم ٦٦٩٣ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٩/٣/٢٠٠٠)

٧١) تمســك الطاعن بعدم مطابقة الأجرة الواردة بعقد الإيجار للأجرة القانونية لعين النزاع وطلبه ندب خبير لتحقيق دفاعه قضاء الحكم المطعــون فــيه بالإخلاء محتسباً الزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لســنة ١٩٩٧ على أساس الأجرة الواردة بالعقد دون أن يعرض لهذا الخلاف باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء خطــأ. حجبه عن الوصول إلى الأجرة القانونية الواجبة الإعمال ومدى صحة التكليف بالوفاء بها.

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/١/١٩)

٧٢) تمســك الطاعن بسداد الأجرة المستحقة وتدليله على ذلك بإقرار المطعــون ضــده بمذكرته المقدمة في الاستئناف بسداده الأجرة المستحقة بموجب إنذارات عرض. التفات الحكم المطعون فيه عن هــذا الدفاع وقضاؤه بإخلاء الطاعن من عين النزاع تأسيساً على أنــه لــم يسـدد الأجــرة المســتحقة حتى قفل باب المرافعة في الاســتئناف ودون أن يبيــن مقدار ما هو مستحق على المستأجر منها خلال فترة المطالبة وما سدد منها وما بقي دون سداد. خطأ في تطبيق القانون وقصور.

(الطعن رقم ١٦٠٨ لسنة ٦٧ ق – جلسة ١٩٩٩/١١/٨)

المنازعة في الأجرة:

٧٣) تمســك الطاعن ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه أجرة عن مساحة اتفــق علــى تسليمها له لتكون مخزناً وتدخل أجرتها ضمن أجرة عيــن النزاع وامتناع المطعون ضده عن تنفيذ هذا الاتفاق. دفاع

جوهـــري. التفات الحكم المطعون فيه عنه وقضاؤه بالإخلاء دون أن يعرض له إيراداً أو رداً. قصور.

(الطعن رقم ١٤١٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٠/١٢)

٧٤) تمســك الطاعــنة بعدم أحقية المطعون ضده للأجرة المطالب بها لوجــود اتفــاق شفوي بينهما على خصم نصف القيمة الإيجارية شهرياً من مقدم الإيجار المسدد له ومن قيمة ما تكبدته من نفقات ومصاريف تشطيبات للعين وطلبها إحالة الدعوى للتحقيق لإثباته. دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون أن يحسم الــنزاع على مقدار الأجرة الواجبة ورفضه طلب إحالة الدعوى للتحقيق بما لا يواجه هذا الدفاع. قصور وفساد في الاستدلال.

(الطعن رقم ٢١٠١ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٠/١٩)

٧٥) دعــوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة. منازعة المستأجر في مقــدار الضـــريبة العقاريـــة المطالب بها والملزم بأدائها وجوب الفصل فيها باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ١٧٤١ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٠/٢٩)

٧٦) تمسك الطاعن بأن العقار الكائن به عين النزاع أنشيء في الفترة من يناير سنة ١٩٤٤ وحتى نوفمبر سنة ١٩٦٠. تدليله على ذلك بـــأن عقد الإيجار حرر في ١٩٦٠/١/١ وطلبه ندب خبير لتحديد الــزيادة المقــررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧. دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة وبالزيادة

القانونـــية دون أن يعرض لهذا الدفاع وأثره على صحة التكليف بالوفاء. قصور.

(الطعن رقم ١٣١٣ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/٨)

٧٧) تمســك الطاعن بسداده أجرة المدة المطالب بها وتدليله على ذلك بمخالصــة ســداد مذيلة ببصمة إبهام منسوب صدورها للمطعون ضــدها وتوقــيع منســوب لابنها. طعن الأخيرة على المخالصة بالــتزوير لعــدم توقيعها وابنها عليها. قضاء الحكم المطعون فيه بــالإخلاء بعــد اســتبعاد المحكمة دلالة هذا المستند دون تحقيق استناداً إلى خلوه من توقيع المطعون ضدها ودون أن يتبين كيفية استدلالها على أن البصمة ليست للمذكورة. قصور.

(الطعن رقم ١٠٠٤٠ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٣)

٧٨) تمســك الطاعن ببراءة ذمته من دين الأجرة المطالب بها استناداً إلــى تقاضــي المطعون ضده منه مقدم إيجار وإجرائه تشطيبات بالعين على نفقته الخاصة. ركونه في إثبات ذلك إلى توجيه اليمين الحاســمة للمطعــون ضده أمام محكمة الاستئناف. قضاء الحكم المطعــون فــيه بالإخلاء استناداً إلى حلف المطعون ضده اليمين دون ثبوت توجيهها بأوراق الدعوى أو محاضر جلساتها. مخالفة للثابت بالأوراق.

(الطعن رقم ٢٢٥٥ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦)

٧٩) تمســك الطاعن ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه قيمة أجرة أربعة

أشــهر هــيأ خلالها العين وجعلها صالحة للانتفاع بها على نفقته الخاصــة بمــا يتعيــن معه خصم قيمة ما أنفقه في هذه الأعمال وحساب الأجرة من تاريخ انتفاعه بالعين طالباً ندب خبير لتحقيق دفاعــه وإثبات صورية ما جاء بالعقد تحايلاً على أحكام القانون. إطــراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء معولاً علــى مــا ثبت بعقد الإيجار من استلامه العين بجميع لوازمها. إخلال بحق الدفاع وخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٢٣٤ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٢٢)

٨٠) الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة. شرطه. ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها معدلة بالزيادة أو النقصان. منازعة المستأجر جدياً في مقدارها أو استحقاقها لخلاف في تفسير نص قانوني. وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ٢٥٧٣ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٢٨)

٨١) تمسك الطاعنة باتفاقها مع المطعون ضده على سداد نصف القيمة الإيجاريــة وخصــم النصف الباقي من المقدم المدفوع وموالاتها للســداد دون الحصول على إيصالات لوجود مانع أدبي لأنه زوج شــقيقتها وطلــبها إحالة الدعوى للتحقيق لإثباته. دفاع جوهري. التفات الحكم المطعون فيه عنه. قصور.

(الطعن رقم ١٣٤٣ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٧)

٨٢) تمسك الطاعن بقيام مانع أدبي من الحصول على إيصالات بسداد أجرة عين النزاع وطلبه إحالة الدعوى للتحقيق لإثباته. دفاع جوهري. التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء دون أن يعمل سلطته في تقدير الظروف التي ساقها الطاعن. قصور.

(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٨)

٨٣) تمسك الطاعن ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه مبالغ غير مستحقة في ذمته لحساب المطعون ضده الزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار وليس على أساس الأجرة القانونية التي تتحدد حسب تاريخ إنشاء العقار. دفاع جوهري. التفات الحكم المطعون فيه عن تمحيصه وتعويله على الأجرة الإتفاقية. خطأ. حجبه عن بحث مدى صحة التكليف بالوفاء.

(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٣/١٨)

٨٤) تمسك الطاعن ببطلان التكليف بالوفاء لبراءة ذمته من دين الضرائب المطالب به وفقاً لتقدير لجنة تقدير الإيجارات بتحديد أجرة العين وصيرورته نهائياً بعم الطعن عليه وطلبه ندب خبير لإثباته. دفاع جوهري. التفات الحكم المطعون فيه عن بحث ومواجهة هذا الدفاع بما يصلح رداً عليه. قصور.

(الطعن رقم ٢٧٢٨ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠١/٣/٢٥)

٨٥) تمسك الطاعن بأن الأجرة القانونية هي أجرة المثل لأن العين منشأة عام ١٩٦٠ وتدليله على ذلك بالمستندات وطلبه ندب خبير لتحقيقه. دفاع جوهري. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن الأجرة الإتفاقية هي الأجرة القانونية باعتبار أن العقد أبرم في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون أن يعرض لهذا الدفاع. خطأ. حجبه عن الوقوف على حقيقة الأجرة القانونية التي تحسب عليها الزيادة الواردة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ومدى صحة التكليف بالوفاء بها.

(الطعن رقم ٨١٤ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/١٢)

٨٦) المنازعة في مقدار الأجرة أو استحقاقها أو المصاريف والنفقات الفعلية ومنها أتعاب المحاماة. وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ٤٧٧ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)

٨٧) تمسك الطاعن بالمقاصة بين دين الأجرة المطالب به وما سدده لحساب المطعون ضده بمصلحة الضرائب العقارية. دفع بانقضاء التزامه بالوفاء بالأجرة قبل رفع الدعوى. وجوب تصدي المحكمة للفصل في هذا الدفع قبل الفصل في طلب الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة. مخالفة ذلك. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٧٧٦ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٥/١٧)

٨٨) الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى

المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ (م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١، م ٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧) العبرة فيها بتاريخ إنشاء المبنى. لازمه. وجوب الفصل في النزاع حول تاريخ إنشاء المبنى قبل الفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ١١٩٦ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٠)

٨٩) تمسك الطاعن ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه الأجرة الإضافية مقابل التأجير المفروش رغم استخدامه لهذه الرخصة. تدليله على ذلك بالمستندات. دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون بحث دفاعه وأثره على التكليف بالوفاء. قصور.

(الطعن رقم ٢٥٠٠ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٣)

٩٠) الحكم بالإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة. شرطه. منازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار الأجرة القانونية المستحقة. أثره. وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء. التكليف بالوفاء بها. وقوعه باطلاً.

(الطعن رقم ٤ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٧)

٩١) تمسك الطاعن بأن الأجرة القانونية لعين النزاع حددتها لجنة تقدير الإيجارات. تدليله على ذلك بكشف رسمي مستخرج من الضرائب العقارية وتقرير الخبير. دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى عدم سداد الطاعن الأجرة الإتفاقية الواردة

بعقد الإيجار دون تمحيص هذا الدفاع. قصور.

(الطعن رقم ٤ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٥/٢٧)

٩٢) تمسك الطاعن بشرائه حصة شائعة في العقار الكائن به عين النزاع بعد استئجاره لها وبخصم الأجرة من حصته في الريع الذي يغله. إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع استناداً إلى أن عقد الإيجار قائم قبل الطاعن وله حق الرجوع على مدير المال الشائع لاقتضاء نصيبه في الريع وقضاؤه بالإخلاء لعدم سداد الأجرة. خطأ.

(الطعن رقم ١١١١ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٥/٢٨)

٩٣) تقدير مدى جدية المنازعة في استحقاق الأجرة. من سلطة محكمة الموضوع. شرطه. أن تقيم قضاءها على أسباب سائغة. عدم التزامها بلفت نظر الخصم إلى مقتضيات دفاعه. حسبها أن تقيم قضاءها على المستندات والأدلة المطروحة عليها.

(الطعن رقم ٢٣٠٠ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠١/٥/٣٠)

٩٤) المنازعة الجدية في مقدار الأجرة في دعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة أو تكرار التأخير في سدادها. وجوب الفصل فيها باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء. لا يغير من ذلك قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد.

(الطعن رقم ١٤٦٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٣)

٩٥) المنازعة بين المؤجر والمستأجر بشأن تقاضي مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار. وجوب الفصل فيها باعتبارها مسألة أولية قبل الفصل في طلب الإخلاء لعدم سداد الأجرة.

(الطعن رقم ١٧٤٥ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٤)

٩٦) تمسك الطاعن بتقاضي المطعون ضده مبالغ خارج عقد الإيجار وأنه مدين له بما تقاضاه منه بالزيادة. مؤداه. تمسكه بالمقاصة القانونية توقياً للحكم بالإخلاء. وجوب الفصل في هذه المنازعة في ضوء المادتين (٣٦٢، ٣٦٥) مدني قبل الفصل في طلب الإخلاء لعدم سداد الأجرة.

(الطعن رقم ١٧٤٥ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٤)

٩٧) قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء محتسباً الزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أساس الأجرة الواردة بالعقد رغم منازعة الطاعنة في عدم مطابقتها للأجرة القانونية. خطأ. حجبه عن تحديد الأجرة القانونية ومدى صحة التكليف بالوفاء بها.

(الطعن رقم ١١٧ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٧)

٩٨) تمسك الطاعن ببطلان التكليف بالوفاء لعدم حسابه الزيادة الدورية لأجرة عين النزاع على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت إنشاء العقار الكائنة به وحسابها وفقاً للأجرة القانونية الثابتة بالعقد ولتضمنه

المطالبة برسم الشاغلين المقضي بعدم دستوريته وتدليله على ذلك بالمستندات. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون أن يواجه في أسبابه منازعة الطاعن والتي يتوقف على الفصل فيها تحديد مقدار الزيادة الواجبة قانوناً وصولاً إلى حقيقة الأجرة ومدى صحة التكليف بالوفاء. خطأ وقصور.

(الطعنان رقما ١٤٤٧، ١٤٧٥ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٧)

٩٩) منازعة الطاعنين في مقدار الأجرة المطالب بها وطلبهما ندب خبير لتحديد تاريخ إنشاء المبنى وصولاً إلى الأجرة المستحقة ومدى صحة التكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون بحث دفاعهما خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٢٢١٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠)

١٠٠) الأجرة المستحقة على المستأجر شمولها رسم النظافة والرسوم والضرائب. تخلف المستأجر عن الوفاء بها. خضوعه لذات أحكام التأخير في الأجرة.

(الطعن رقم ٨٥٥٦ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/٢٥)

١٠١) الضرائب العقارية غير المشمولة بالإعفاء. إضافتها للأجرة وأخذها حكمها باعتبارها أجرة لا ضريبة. مؤداه. خضوعها للتقادم الخمسي. الدفع بسقوط دين الضريبة العقارية بالتقادم الخمسي. دفع جوهري التفات الحكم عنه قصور.

(الطعن رقم ٢٥٢ لسنة ٦٧ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/٢٦)

١٠٢) الأجـــرة المســتحقة على المستأجر. ماهيتها (مادة ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) تخلف المستأجر سداد القيمة الفعلية لاستهلاك المياه. خضوعه لذات أحكام التأخير في سداد الأجرة.

(الطعن رقم ٦٨٠٩ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٤/٢٩)

١٠٣) عـــدم التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه إلا ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي المادتان (٣٣، ٢/٢٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) وجود عداد مياه مستقل لوحدته. أثره. عدم التزامه بقيمة استهلاك المياه المتفق عليها بالعقد.

(الطعن رقم ٣٦٦١ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٨/٥/٤)

١٠٤) أعـــباء الترميم والصيانة والصرف الصحي توزيعها بين المالك وشاغلي المبنى (م ٩ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) عدم سداد المستأجر لهذه التكاليف. لا يرتب الإخلاء.

(الطعن رقم ٨١٦ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٨/٦/١٠)

ومن أحكام محاكم الاستئناف:

الوفاء بالأجرة من المطلقة الحاضنة:

١) وحيث أنه وعن موضوع الاستئناف فإنه ولما كان من المقرر وفقاً لـــنص المـــادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن للمســـتأجر توقي الإخلاء بسداده الأجرة المستحقة وما في حكمها وكافـــة مـــا تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف وبالنسبة لشخص الموفي فإنه من المقرر وفقاً لنص المادة (٣٢٣) من القانون المدني أنه يصح

الوفاء عن المدين أو من نائبه أو من أي شخص آخر له مصلحة في الوفاء وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون المدني تعليقاً على ذلك النص أنه يصح الوفاء أيضاً من كل ذي مصلحة فيه كما هي الحال فيمن يقوم بوفاء الدين عن المدين تفضلاً ولو على غير علم منه بل وللغير أن يقوم بالوفاء رغم ممانعة المدين وفي هذه الحالة لا تكون له صفة الفضولي ويلزم الدائن بقبول الوفاء من الغير في هـذه الأحـوال جمـيعاً. ولما كان ذلك، وكانت المتدخلة منضماً للمستأنف قد قامت بالجلسة الأخيرة بسداد مبلغ ثلاثة آلاف وخمسة جنـيهات عـبارة عن قيمة الأجرة المستحقة للمستأنف ضده عن الفـترة من تاريخ التوقف حتى آخر ديسمبر ١٩٩٦ بالإضافة الى مـبلغ مائتي جنيه قيمة المصروفات والنفقات الفعلية وقد تسلمها وكـيل المسـتأنف ضـده وكان للمتدخلة مصلحة في ذلك الوفاء باعتـبارها حاضـنة لإبـنة المستأنف ومن ثم يجوز هذا الوفاء وتقضي المحكمة لذلك بإلغاء الحكم المستأنف (الذي كان قد قضى بإخلاء المستأنف من عين النزاع مجدداً برفض الدعوى).

(الاستئناف رقم ٨٢٢٤ لسنة ١١٣ق استئناف القاهرة جلسة ١٩٩٧/١/٢١)

٢) المـراد بالدعوى في نص المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هي الدعوى بمرحلتيها الابتدائية والاستئنافية والعبرة هـنا هي بالأجرة وملحقاتها المستحقة حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف ومن ثم فلا يجدي في ذلك مجرد سداد المستأجر للعين القيمة الإيجارية المنوه عنها بإنذار التكليف بالوفاء فقط.

(الدعوى رقم ٤٠٥٩ لسنة ١١٣ق استئناف القاهرة جلسة ١٩٩٧/١/٢١)

٣) وحيـــث أنه وعن موضوع الاستئناف فإنه.ولما كانت المادة (٢٧) مـــن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي أبقى عليها القانون رقم ١٣٦ لســـنة ١٩٨١ تنص على أنه: "يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة إلى المؤجر طبقاً لأحكام هذا الباب فـــي موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه في العقد وذلك بإيصال مثبته فيه قيمة الأجرة فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها فللمستأجر قبل نص ١٥ (خمسة عشر يوماً) من تاريخ الاستحقاق أن يخطـــر المؤجر بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول لتســـلمها خـــلال أســـبوع فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالي خزانة مأمورية العوايـــد المختصـــة – وفـــي المـــدن والقرى والتي لا توجد بها مأموريـــات عوائـــد يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في دائـــرتها العقـــار – وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصي عليه مصحوب بعلـــم وصـــول – ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجـــرة المســـتحقة بـــالقدر المودع – وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجـــراءات، والمســـتفاد من النص سالف الذكر أن المشرع لم يضـــع جزاء تخلف إرسال الإخطارات للمؤجر وفقاً للمادة (٢٧)

ســالفة الذكــر كما وأن المشرع لم يأخذ في ذلك بالإضافة التي اقترحــتها لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب والتــي كانت تنص على أنه: "إذا لم يقم المستأجر بالإخطار قبل الإيــداع أو بعده يعتبر غير صحيح الأمر الذي يترتب عليه عدم إبــراء ذمة المستأجر من الأجرة ويتعرض معه إلى كل ما يرتبه القــانون مــن آثــار خطيرة لا شك وأن المستأجر ولو كان غير حــريص لابــد وأن يعمل على تجنبها – والمستقر عليه لذلك في قضاء هذه المحكمة – أنه طالماً اتصل علم المؤجر بالإيداع سواء بإخطــار المستأجر له قبله أو بإخطار الأخير للجهة المودع لديها بــالإيداع بعــده فإنه لا محل للقضاء ببطلان الإيداع وذلك لتوافر العلــة مــن الإخطــار وهو علم المؤجر بإيداع المستأجر للقيمة الإيجاريــة حتى يتسنى له استلامها. ولما كان ذلك، وكان الثابت بــإنذار التكليف بالوفاء المؤرخ في ١٩٩٥/١٠/٢٦ والموجه من المســتأنف للمســتأنف علــيه أنه قد طالبه بأجرة شهري سبتمبر وأكــتوبر عام ١٩٩٥ بينما الثابت من حافظة مستنداته المستأنف عليه أمام محكمة أول درجة والمقدمة لجلسة ١٩٩٥/١٢/١٣ أنه قــام بإخطــار المؤجر باستلام الأجرة بتاريخ ١٩٩٥/٩/٢ ثم قام بــإيداع شهر أكتوبر في ١٩٩٥/١٠/٩ وأخطر المؤجر بذلك في ١٩٩٥/١٠/٥ كما هو ثابت بإيصال استلام المسجل ومن ثم يكون التكلــيف بالوفــاء قــد تضمن أجرة على نحو ما سلف أزيد من المستحق ويكون لذلك هابط الأثر وإذا انتهى الحكم المستأنف إلى

ذلـــك فإنــــه يكون قد جاء على هدي من الصواب بما يتعين معه القضاء بتأييده لهذه الأسباب ولما لا يتعارض معها من أسباب.

(الدعوى رقم ٩٦٣٦ لسنة ١١٣ق استئناف القاهرة جلسة ١٩٩٧/١/٢١)

٤) وحيث أنه وعن موضوع الاستئناف فإنه ولما كان من المقرر وفقاً لنص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

أ) ....

ب) إذا لـــم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يومـــاً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصـــول دون مظـــروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بـــالإخلاء إذا قـــام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.

ومفـــاد الـــنص ســـالف الذكر أنه يشترط لتوقي المستأجر الحكم بـــالإخلاء ضرورة توافر شرطين أولهما وفاء المستأجر بالأجرة وكافـــة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية وثانيهما أن يتم الوفاء قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى والمقصود بذلك هو قفل باب المرافعة في الاستئناف وحيث أنه وترتيباً على ما سلف فإنـــه ولما كانت المستأنف ضدها قد أقامت دعواها بداءة تأسيساً علـــى تأخير المستأنف في دفع الأجرة المستحقة عن العين محل

النزاع اعتباراً من ١٩٩٣/١١/١ وحتى ١٩٩٤/١١/١ فإنه وإعمالاً لما سلف يتعين على المستأنف حتى يتوقى الإخلاء سداد الأجرة المستحقة اعتباراً من ١٩٩٣/١١/١ وحتى تاريخ إقفال باب المرافعة أمام هذه المحكمة الاستئنافية. ولما كان ذلك، وكان المستأنف قد قدم إنذارات عرض وإيداع الأجرة عن الفترة من ١٩٩٣/١١/١ وحتى نهاية شهر ديسمبر سنة ١٩٩٦ فيما عدا أجرة الأشهر من يناير ١٩٩٦ وحتى آخر شهر مايو سنة ١٩٩٦ وكذا شهر سبتمبر وأكتوبر ولا مجال هنا للتحدي بالقرينة القضائية المنصوص عليها بالمادة (٥٨٧) من القانون المدني والتي تنص على أن الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقدم الدليل على عكس ذلك إذ أن الوفاء بالأجرة المقصود هنا هو الوفاء الصادر به مخالصة من المؤجر من إرادة صحيحة ومن ثم فلا يجوز أن يكون عرض وإيداع قسط شهري دليل على الوفاء بالأقساط السابقة ودلالة ذلك ما جاء بالمذكرة الإيضاحية تعليقاً على النص سالف الذكر من أنه بفضل هذه القرينة لا يضطر المستأجر أن يحتفظ بإيصالات دفع الأجرة خمس سنوات ويكفيه أن يحتفظ بالإيصال الأخير وحيث أنه وقد انتهت المحكمة إلى ذلك فإن الاستئناف يضحي على غير سند من القانون وتقضي المحكمة لذلك برفضه وتأييد الحكم المستأنف لأسباب وما أضيف إليها بهذه الأسباب الإستئنافية.

(الدعوى رقم ١٩٣٦٣ لسنة ١١٢ق استئناف القاهرة جلسة ١٩٩٦/١٢/٢٤)

٥) لما كان من المقرر وفقاً لنص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – والتي تحكم واقعة النزاع الماثل – أنه لا يجوز أن يطلب المؤجر إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

أ) ....

ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية والمراد بالدعوى في النص سالف الذكر هي الدعوى بمرحلتيها الابتدائية والاستئنافية فإذا لم يقم المستأجر بالوفاء قبل قفل باب المرافعة أمام محكمة أول درجة فحكم عليه بالإخلاء أو الطرد ثم استأنف الحكم فإن الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها إلى محكمة الدرجة الثانية وبالتالي يكون للمستأجر الوفاء بالأجرة قبل قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف ليتوقى الحكم عليه بالإخلاء. لما كان ذلك، وكانت المحكمة وبدائرة أخرى قد أقرت توجيه اليمين الحاسمة للمستأنف ضده بأنه لم يتقاضى الأجرة عن عين النزاع عن المدة من ١٩٩٢/١١/١ حتى تاريخ حلف اليمين وقد قام المستأنف ضده بأداء تلك اليمين على النحو الثابت بمحاضر الجلسات وهي يمين وأنقطع حلفها بعدم وفاء المستأنفة بأجرة

العين مثار النزاع عن المدة المبينة بها إلا أنها لا تؤدي حتماً إلى القضاء بالإخلاء إذ يظل للمستأنفة رغم ثبوت عدم وفائها بالأجرة علـــى الوجه المتقدم أن تتوقى حكم الإخلاء إذا بادرت إلى الوفاء بمـــا اســـتحق علـــيه منها وبكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقـــات فعلـــية حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف وحيث أنه وترتيباً على ما سلف ولما كان الثابت من الأوراق أن المســـتأنفة قد بادرت بعد أداء المستأنف ضده لليمين الحاسمة إلى الوفـــاء بالأجـــرة عن المدة المبينة باليمين ثم قامت بموالاة سداد الأجـــرة حـــتى آخر شهر نوفمبر سنة ١٩٩٦ بالإضافة إلى مبلغ مائتين وخمسون جنيهاً والتي قدرتها المحكمة كمصروفات ونفقات فعلية ومن ثم فإنه يكون وإعمالاً لنص المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالفة الذكر من حق المستأنفة توقي الحكم بـــالإخلاء وتـــنوه المحكمـــة في ذلك بأن مطالبة المستأنف ضده المؤجـــر بضرورة سداد المستأنفة للفوائد القانونية بواقع ٧% أمر لـــم يعد له محل في ظل القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لســـنة ١٩٨١ إذ أن مفـــاد نص المادة (٣١/٢) من القانون الأول والمادة (١٨/ب) من القانون الثاني أن المشرع قد قصر ما يلتزم المســـتأجر بأدائـــه توقـــياً للحكـــم علـــيه بالإخلاء على الأجرة والمصاريف والنفقات وذلك دون الفوائد التي كان يشملها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

(الدعوى رقم ٢٠٠٥١ لسنة ١١١ ق استئناف القاهرة جلسة ١٩٩٦/١٢/٢٤)

الشرط الثالث

تكليف المؤجر المستأجر بدفع الأجرة المستحقة

مقدمة:

اشترطت المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في جواز طلب الإخلاء بسبب عدم دفع الأجرة أن يكون المستأجر قد كلف وفاء الأجرة المستحقة بإعلان على يد محضر أو بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم وصول ودون مظروف فيعتبر التكليف بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الأجرة. فإذا خلت منه الدعوى أو وقع التكليف باطلاً وجب فيها الحكم بعدم القبول ولو لم يتمسك المدعي عليه بذلك لأن شرط التكليف متعلق بالنظام العام ويجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض ولا يغني عن التكليف بالوفاء تضمين العقد الشرط الفاسخ الصريح أو سبق صدور حكم من القضاء المستعجل ويتعين مراعاة التكليف ولو كان طلب الإخلاء مقدماً بطلب عارض في دعوى مرفوعة.

ويلاحظ أن الغرض من هذا التكليف هو إعذار المستأجر للوفاء فلا يشترط فيه أن يتضمن تكليفاً بالإخلاء أو تهديداً به عند عدم الوفاء. بل لا يغني فيه التكليف بالإخلاء عن التكليف بالوفاء. ولا تقوم صحيفة دعوى الإخلاء مقام التكليف بالوفاء ولو تضمنت تنبيهاً على المدين بالوفاء بدين الأجرة المتأخرة في ذمته. لأن القانون نص على أنه يجب أن يسبق طلب الإخلاء التكليف بالوفاء بخمسة عشر يوماً[١].

---

(١) الدكتور/ سليمان مرقص – شرح قانون إيجار الأماكن – الطبعة التاسعة ١٩٩٢ ص٢٥ وما بعدها.

أولاً : ممن يوجه التكليف بالوفاء؟

يشــرط في التكليف بالوفاء أو ما يقوم مقامه أن يصدر من المؤجر ســواء أكان هو المالك أم صاحب حق الانتفاع على العين أم مستأجراً أصلياً في الحالات التي يجوز له فيها التأخير من الباطن أم مؤجراً لملك الغــير. كمــا يصبح أن يصدر من نائب المؤجر كالولي أو الوصي أو القيم أو الحارس القضائي الذي له حق قبض الأجرة كما يصدر التكليف من مشتري العين المؤجرة بموجب عقد مسجل أما إذا كان المشتري لم يســجل عقــده فإنه لا تنشأ بينه وبين مستأجر العين علاقة مباشرة ولا يصــح صــدور التكلــيف منه إلا إذا تمت حوالة الإيجار إليه ذلك أنه لمشتري العقار بعقد غير مسجل مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن الإيجــار. إذا قــام البائع بتحويل عقد الإيجار إليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها[1].

وإذا تعدد المؤجرون أو خلف المؤجر عدة ورثة كان لكل منهم أن يكلــف المستأجر بالوفاء بنصيبه من الأجرة ويصح التكليف بوفاء كل الأجــرة إذا صــدر ممــن يملك أغلبية الأنصباء أو صدر من الشريك المؤجر ولو لم يكن يملك أغلبية الأنصباء باعتباره وكيلاً عن الشركاء. بإدارتــه المال الشائع وذلك كله عملاً بالقواعد العامة في الشيوع (مادة ٨٢٨ مدني).

---

[1] المستشار/ محمد عزمي البكري – المرجع السابق ص٩٢٢.

ويشترط في طالب الإخلاء أن تكون له صفة المؤجر وقت استحقاق الأجـرة ووقـت طلـب الإخلاء وبالتالي إذا صدر التكليف بالوفاء من مشـتري العين المؤجرة فلا يكون إلا عن الأجرة المستحقة بعد شرائه العين المؤجرة أما الأجرة المستحقة قبل شرائه العين المؤجرة فلا يجوز أن يطلـب الإخـلاء بسببها لأنه يعتبر بالنسبة لها دائناً محالاً إليه بهذه الأجرة وليس مؤجراً[١].

وقيل في ذلك بأنه لا يكفي صدور التكليف من المالك غير المؤجر ولـو كـان شريكاً للمؤجر في العين المؤجرة إذا لم يكن ممكناً في هذه الحالـة الأخيرة اعتبار المؤجر نائباً في الإجازة عن باقي شركائه وإذا أجـر اثنان كان كل منهما يملك النصف فلا يكفي التكليف الصادر من أحدهمـا أمـا إذا كـان أحدهما يملك أكثر من النصف فيكفي التكليف الصادر منه لأنه يملك النيابة عن شريكه الآخر[٢].

ومن أحكام النقض في هذه المسألة:

١) تكلـيف المسـتأجر بالوفـاء بالأجرة شرط أساسي لقبول دعوى الإخـلاء للتأخير في سدادها خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً أو صـدوره ممـن لا حق له في توجيهه. أثره. عدم قبول الدعوى. وجـوب صـدوره من المؤجر الأصلي. علة ذلك. التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر صحيح في القانون.

(الطعن رقم ١٧٩ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٢/١/١٩٩٥)

---

(١) الدكتور / عبد الناصر توفيق العطار - المرجع السابق - ص ٦٢٠ وما بعدها.

(٢) الدكتور / سليمان مرقص - المرجع السابق ص٣٨.

٢) إقامة الدعوى من أحد الشركاء على الشيوع دون اعتراض الباقين. أثره. عده وكيلاً عنهم.

(الطعن رقم ١٧٩ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٥/١/١٢)

٣) تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة جواز صدوره من مشتري العين بعقد غير مسجل. شرطه. حوالة عقد الإيجار إليه من البائع وقبول المستأجر أو إعلانه بها أثره للمشتري مقاضاة المستأجر عليه في شأن الحقوق المحال بها.

(الطعن رقم ٣٨٤ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٣/١/٢٧)

٤) وأيضاً – فإن المشرع اعتبر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً أو صدر ممن لا حق له في توجيهه تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ولازم ذلك أن تكون هناك علاقة ايجارية أصلاً وأن يصدر التكليف بالوفاء إلى المستأجر من المؤجر أو خلفه العام – ورثته – أو الخلف الخاص – المشتري – فيجوز صدوره بهذه المثابة من مشتري العين المؤجرة حتى ولو لم يكن عقداً مسجلاً إذا حول عقد الإيجار إليه وفقاً للقانون.

(الطعن رقم ٣٦١١ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٢/٣/١٩)

٥) اعتبر المشرع تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو

وقــع باطلاً أو صدر ممن لا حق له في توجيهه تعين الحكم بعدم قــبول الدعــوى ولو لم يتمسك المدعي عليه بذلك إذ يعتبر عدم التكلــيف بالوفــاء أو بطلانـــه متعلقاً بالنظام العام ولا يغني عن التكليف بالوفاء كشرط لقبول الدعوى تضمين عقد الإيجار شرطاً فاسخاً صريحاً.

(الطعن رقم ١٤٩٨ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٩٠/١٢/١٧)

٦) لمــا كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون عليه تعــاقد مع مؤجره عين النزاع على تبادل العقار الكائنة به العين بعقــار آخــر بموجــب عقد لم يسجل إلا في تاريخ لا حق لرفع الدعوى ذاتها حولت عقد الإيجار المبرم بينهما وبين الطاعن عن هذه العين إلى المطعون عليه الذي بادر إلى إرسال كتابين موصي عليهما مصحوبين بعلمي وصول إلى الطاعن يكلفه فيهما بالوفاء بالأجرة المستحقة وذلك قبل أن يحصل على موافقته على الحوالة أو يعلــنه بهــا حتى تكون نافذة في حقه وهو ما دعا الحكم إلى اعتــبار إعلانـــه بصـــحيفة الدعوى التي تضمنت بيانات الحوالة إعلانـــاً له بهـــا. وإذ كـــان مـــؤدى هذا أن الحوالة الصادرة إلى المطعـــون علـــيه لـــم تنفذ في حق الطاعن إلا من تاريخ إعلانه بصحيفة الدعوى بما مفاده أن تكليفاً بالوفاء لم يوجه إلى الطاعن مـــن صاحب الحق في استئداء الأجرة المستحقة قبل رفع الدعوى وبذلـــك ينتفـــي شـــرط مـــن شروط قبولها. وإذ استجاب الحكم المطعون فيه رغم ذلك إلى طلب الإخلاء فإنه يكون قد أخطأ في

تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٩٥٨ لسنة ٤٦ ق – جلسة ١٩٧٨/١١/٨)

٧) دعـوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة شرط قبولها تكليف المستأجر بالأجرة المتأخرة جواز التكليف من المؤجر ولو لم يكن مالكاً. التكليف الصادر من مشتري العقار بعقد غير مسجل لا أثر له طالماً لم يسبقه نفاذ حوالة عقد الإيجار إليه قبل المستأجر.

(الطعن رقم ٢٨٦٠ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٨٨/٦/٢٧)

ثانياً : لمن يوجه التكليف بالوفاء؟

يوجـه التكليف بالوفاء إلى المستأجر أو إلى جميع المستأجرين إن تعـددوا وإذا كان المستأجر قد مات فيفرق بين ما إذا كان يراد توجيه التكلـيف في أثناء مدة العقد أي مدة العقد الإتفاقية أو فيما بعد انقضائها وفي أثناء الإمتداد القانوني.

ففي الحالة الأولى ذهب رأي في الفقه إلى أنه يتعين توجيه التكليف إلى جميع ورثة المستأجر وجميع من كانوا يقيمون معه عند بدء الإجارة يعتـبرون ذوي حق في استمرار الإجارة لهم ولأن طبيعة الإخلاء غير قابلـة للتجزئة فلا يجدي في طلب الإخلاء رفع الدعوى به على بعض ذوي الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة دون البعض الآخر[١].

بيـنما ذهب الرأي الغالب في الفقه إلى أنه إذا مات المستأجر تعين توجـيه التكلـيف إلـى جميع ورثته وإذا وجه التكليف إلى أحد هؤلاء

(١) الدكتور/ سليمان مرقص – المرجع السابق ص٤٠.

الورثة فقط دون الباقين عملاً بالقاعدة الشرعية التي تقضي بأن الوارث ينتصب خصماً عن باقي الورثة في الدعاوى التي ترفع من التركة أو عليها ويصح ذلك ولو كان باقي ورثة المستأجر معلومين للمؤجر لأنه إذا كان يصح رفع الدعوى على أحدهم فقط فإنه يكفي من باب أولى توجيه التكليف إلى أحدهم فقط[١].

أما في الحالة الثانية فيتعين بلا خلاف توجيه التكليف إلى جميع من كانوا يقيمون مع المستأجر عند موته من أزواجه وأولاده وكذلك إلى من كانوا يقيمون معه عند موته من أقاربه الآخرين حتى الدرجة الثالثة الذين تكون إقامتهم معه قد استمرت مدة سنة على الأقل قبل وفاته هذا إذا كانت العين مؤجرة للسكن أما إن كانت لغير ذلك من الأغراض فيلزم توجيه التنبيه إلى جميع ورثة المستأجر وإلى شريكه في الانتفاع بالعين المؤجرة[٢].

ومن أحكام النقض في هذا الشأن:

الوضع بالنسبة لشريك المستأجر:

١) أجازت قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية المستأجر أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة باعتبار أن إشراكه شخصاً آخر معه في الاستغلال التجاري الذي يباشره في هذه العين لا يعتبر إخلالاً بالشرط المانع من التنازل عن الإيجار أو التأجير من

---

(١) المستشار/ محمد عزمي البكري – المرجع السابق ص٩٢٤ وأيضاً الدكتور/ عبد الناصر توفيق العطار – المرجع السابق ص [illegible].

(٢) الدكتور/ سليمان مرقص – المرجع السابق ص٤١.

الباطـــن بـــل متابعة من جانب المستأجر في الانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله دون أن ينطوي هذا الأمر بذاته على معنى تخلي المستأجر عن حقه في الانتفاع بتلك العين – سواء كلها أو بعضها – إلـــى شريكه في المشروع المالي بأي طريق من طرق التخلي ممـــا مقتضـــاه أن يظل عقد إيجار العين على حالة قائماً لصالح المســـتأجر وحـــده دون شركائه في استغلال العين فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه والإلتزامات المتولدة منه إلا إلى عاقديه ومن ثـــم فإنه يكفي لإعمال أثر التكليف بالوفاء بالأجرة المتأخرة – في شـــأن دعوى الإخلاء أن يوجه الإنذار بذلك إلى المستأجر وحده دون شريكه في استعمال العين المؤجرة.

(الطعن رقم ١٣٥ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٩/٣/١)

الوضع بالنسبة للمستاجر من الباطن:

٢) مفـــاد المادتين (٥٩٦ و ٥٩٧) من القانون المدني أنه في الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكـــام عقـــد الإيجار الأصلي فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضـــى هذا العقد ويسري على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمســـتأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ولا ينشيء هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصـــلي إلا فـــي شـــيء واحد هو الأجرة. فيكون المستأجر من الباطـــن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمســـتأجر الأصـــلي من الأجرة ومن وقت إنذار المؤجر له عن

المـدة التـي تلـي الإنذار على نحو ما فصلته المادة (٥٩٧) من القانون المدني. أما سائر الحقوق والإلتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلي. ولا ينشـيء عقـد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصـلي وبين المستأجر من الباطن ولو كان قد صرح للمستأجر فـي عقد الإيجار الأصلي بالتأجير من الباطن إلا إذا قبل المؤجر الأصـلي الإيجـار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن.

(الطعن رقم ٢٤٢ لسنة ٤١ ق – جلسة ١٩٧٥/٤/٣٠)

التكليف بالوفاء الموجه لأحد أفراد القوات المسلحة:

٣) إذا كانت المادة (١٣) من قانون المرافعات توجب إجراءات معينة في تسليم صور الإعلانات إلى بعض الهيئات والأشخاص ومنهم أفـراد القـوات المسلحة إلا أنه لما كان الأصل في إعلان أوراق المرافعات طبقاً للمادة العاشرة من ذات القانون أن يتم تسليمها إلى شـخص المعلـن إلـيه أو في موطنه. وكان اكتساب أحد طرفي الخصـومة صـفة من الصفات المبينة بالفقرات "٦، ٧، ٨" من المـادة (١٣) سالفة البيان التي توجب الإعلان على وجه مخالف لهـذا الأصل يتعين أن يكون معلوماً لدى خصمه علماً يقينياً وقت مباشرته الإعلان حتى يلتزم الطريق المخصص له وإلا حق اتباع القواعـد الأصـلية فـي الإعلان. لما كان ذلك، وكان البين من

الأوراق أن الطاعن أعلن بالتكليف بالوفاء في موطنه وقد حضر أمــام محكمة أول درجة وتعرض للموضوع قبل التمسك ببطلان هــذا الإعلان هذا إلى أنه لم يقدم ما يفيد أن المطعون ضده كان يعلــم أنه ضمن أفراد القوات المسلحة وإذ انتهى الحكم المطعون فــيه إلــى صحة هذا الإعلان لسقوط حق الطاعن في التمسك به لتعرضــه للموضوع دون التمسك ببطلان الإعلان فإنه يكون قد انتهى إلى النتيجة الصحيحة في القانون.

(الطعن رقم ٢٦٧ لسنة ٥٥ ق – جلسة ٢٥/١/١٩٩٠)

التكليف بالوفاء في حالة تضامن المستأجرين:

٤) مفاد نص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع خول للمستفيدين من أقارب المستأجر المقيمين معه بالعين المؤجرة حتى وفاته أو تركه لها حق الامتداد القانوني لعقــد الإيجار وإلزام المؤجر بتحرير عقد لهم وفي مقابل ذلك فقد ألــزمهم بطــريق التضامن فيما بينهم بجميع الأحكام الناشئة عن العقــد ولما كان حكم الالتزام التضامني بين المدينين المنصوص علــيه فــي المادة (٢٨٥) من القانون المدني يجيز للدائن مطالبة المدينيــن المتضــامنين بالدين مجتمعين أو منفردين ومن ثم فلا جــناح علــى الطاعنيــن إذ مــا قاموا بتكليف المطعون ضدها باعتــبارها أحد المستفيدين من حكم الامتداد القانوني لعقد إيجار الشــقة محــل النزاع الوفاء بأجرتها دون تكليف الباقين ولو كان موضــوع الدعوى غير قابل للتجزئة استعمالاً لحق قرره القانون

ولا يستطيع هؤلاء الباقون الإحتجاج عليهم بضرورة توجيه التكليف بالوفاء إليهم مجتمعين وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر حين تطرق إلى البحث في مسألة امتداد عقد الإيجار إلى باقي المقيمين من أقارب المستأجر الأصلي معه بالشقة محل النزاع حين وفاته وقطع في أسبابه بامتداد العقد إليهم مع أن بحث محكمة الاستئناف لهذه المسألة غير جائز عملاً بنص المادة (٢٣٢) من قانون المرافعات لخروجها عن نطاق الدعوى وتوصل بذلك إلى القضاء ببطلان التكليف بالوفاء بالأجرة المستحقة لعدم توجيهه إلى جميع من امتد إليهم عقد إيجار الشقة محل النزاع وعدم قبول الدعوى فإنه يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٨٧٥ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٤/٦/١٩)

ثالثاً : بيانات التكليف بالوفاء:

يتعين أن تشمل بيانات التكليف بالوفاء اسم المؤجر واسم المستأجر والعين المؤجرة وأن ينبه المؤجر المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة ووجوب دفعها خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التكليف ولا يشترط أن يتضمن التكليف تهديداً بالإخلاء أو طلباته.

وإذا كانت الأجرة المستحقة محل نزاع بين المؤجر والمستأجر يجب أن يشتمل التكليف بالوفاء مقدار ما يطلبه المؤجر منها حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منها بالوفاء مقدار ما يطلبه المؤجر منها حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منها بمجرد وصول التكليف إليه وإلا فلا ينتج التكليف أثره وإذا تبين أن مقدار الأجرة الواردة بالتكليف

والمتنازع عليها بتجاوز ما هو مستحق في ذمة المستأجر فإن التكليف يصبح متى كانت منازعة المؤجر فيما هو مستحق له منازعة جدية وذلك مساواة بينه وبين المستأجر عند امتناع هذا الأخير عن دفع الأجرة لمنازعته في استحقاقها منازعة جدية(١).

ولا يشترط بيان قيمة الأجرة مادامت هذه القيمة ليست محل خلاف بين الطرفين فيكفي أن ينبه المؤجر على المستأجر بأن يدفع الأجرة المتأخرة طرفه ابتداء من شهر كذا أو الأجرة المتأخرة طرفه لغاية تاريخ التكليف بالوفاء مادامت الأجرة الشهرية معلومة للطرفين وثابتة في العقد أو في الإيصالات السابقة ولم يقم في شأن قيمتها نزاع جديد(٢).

وتشمل الأجرة المستحقة ملحقاتها متى كان المستأجر ملتزماً بها كقيمة استهلاك المياه إذ يعد تخلفه عن سدادها نكولاً عن دفع الأجرة المستحقة ويخضع لذات أحكام التأخير في الأجرة ومن ثم يتعين شمول التكليف له وكذلك رسم النظافة فيعد نكول المستأجر عن سداده هو ذات حكم عدم سداد الأجرة ويعامل نفس معاملتها من حيث إدراجه في التكليف بالوفاء أما إذا لم يكن المستأجر ملتزماً بأي من هذه الملحقات فإنه لا يلزم إدراجها في التكليف بالوفاء ويعد تخلف المستأجر عن سدادها غير مسوغ للإخلاء إذا ما قضى للمؤجر بفروق أجرة بالزيادة تعين على المؤجر عند تكليفه المستأجر بالوفاء بها اتباع ما تقضي به المادة (٢٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه في حالة تحديد

---

(١) الدكتور/ عبد الناصر توفيق العطار – المرجع السابق ص٦٢٤.

(٢) الدكتور/ سليمان مرقص – المرجع السابق ص٤٤.

الأجرة بالزيادة تعين على المؤجر عند تكليفه المستأجر بالوفاء بها اتباع مـــا تقضي به المادة (٢٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه في حالـــة تحديـــد الأجرة بالزيادة عما نص عليه في العقد يتم أداء الفرق مقسطاً على أقساط شهرية لمدة متساوية للمدة التي استحق عنها ومن ثم يتعيـــن أن يكون التكليف بالسداد للفرق في الأجرة مقسطاً على نحو ما سلف وإلا كان التكليف باطلاً وحابط الأثر لتضمنه مبالغ تزيد عما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر[١].

ويلاحـــظ أن المصـــاريف والنفقات الفعلية ليست في حكم الأجرة الواجب بيانها في التكليف فتحديد هذه المصاريف والنفقات لا يكون إلا بعد رفع الدعوى.

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٥/٢/٢٥)

ويجـــوز للمؤجـــر أن يجعل التكليف بالوفاء شاملاً ما استحق من الأجرة من تاريخه وما سيستحق منها إلى تاريخ الوفاء وحينئذ يتعين أن يكـــون الوفـــاء بكل الأجرة المستحقة في تاريخ حصوله ويعتبر وجوب التكلـــيف وضـــرورة صـــحته متعلقين بالنظام العام ويترتب على عدم التكلـــيف أو بطلانه عدم قبول الدعوى ويتعين على المحكمة أن تقضي بذلك من تلقاء نفسها ويجوز للمستأجر أن يتمسك ببطلان التكليف وبعدم قـــبول الدعوى في أية حالة تكون عليها الدعوى سواء أمام محكمة أول درجـــة أو أمـــام محكمـــة ثاني درجة بل يجوز له ذلك لأول مرة أمام محكمـــة الـــنقض مادام الدفع به لا يخالطه واقع لم يسبق عرضه على

---

[١] المستشار/ عبد الحميد عمران - المرجع السابق ص٦٨.

محكمة الموضوع[1].

ويلاحـــظ أن اســتحقاق أجرة متجددة في ذمة المستأجر أثناء سير الدعــوى لا يوجب قيام المؤجر بمعاودة تكليفه بأداء ما استجد في ذمته من أجرة لتحقق العلة من التكليف ببلوغ الأمر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة على ذلك التأخير وتمسك المؤجر بطلب الإخلاء لقيام سببه.

(الطعن رقم ١٧٤ لسنة ٤٨ ق – جلسة ١٩٨٢/١٢/٦)

من أحكام النقض:

١) تكلـــيف المستأجر بالوفاء بالأجرة تجاوزه ما هو مستحق فعلاً في ذمته. أثره. بطلان التكليف تعلق البطلان بالنظام العام. استخلاص تجـــاوز التكلـــيف للأجرة المستحقة من سلطة محكمة الموضوع شـــرطه أن تبيـــن في حكمها الأسس التي استندت إليها في تحديد القدر الزائد.

(الطعن رقم ٣٥٠٩ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٣/٦/٣٠)

٢) تكلـــيف المســـتأجر بالوفـــاء بالأجرة شرط أساسي لقبول دعوى الإخـــلاء للتأخير في سدادها خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً أو متضـــمناً أجرة غير مستحقة. أثره. عدم قبول الدعوى (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

(الطعن رقم ٥٧٤٨ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٣/٥/٢٠)

٣) تكلـــيف المســـتأجر بالوفـــاء بالأجرة شرط أساسي لقبول دعوى

---

[1] الدكتور/ سليمان مرقص – المرجع السابق ص٥٠.

الإخــلاء خلــو الدعــوى منه أو وقوعه باطلاً. أثره. عدم قبول الدعــوى. عدم بيان الأجرة المطالب بها في التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر. أثره. بطلان التكليف.

(الطعن رقم ٣٧٨٤ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٣/٤/٢١)

تضمين التكليف الأحقية في الزيادة إعمالاً لنص المادة (٧) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

٤) إذا كانــت الــزيادة التي قررها المشرع – بنص المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغــراض الســكنى وما استثنته المادة (٢٧) من هذا القانون من أماكن اعتبرتها في حكم الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى كانت محــل خــلاف بين المؤجرين والمستأجرين من حيث مقدار هذه الــزيادة وماهــية الأماكــن التــي تخضع لها حتى أن المحكمة الدســتورية العلــيا قضــت – في الطعن رقم ٢١ لسنة ٨ ق من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعدم دستورية المادة (٢٧) كما أن مــا ادعــاه الطاعــن بصــفته أمام محكمة الموضوع من قيامه بترمــيمات ضرورية بالعين المؤجرة لم تكن تحتمل الالتجاء إلى القضــاء المســتعجل للترخيص لها بها على نفقات المؤجر كانت محــل مــنازعة المطعــون ضــده الأول حتى أن حسمها الحكم المطعــون فيه بقوله ولم تثبت الجمعية حدوث الخلل والتلف الذي ادعــت فــي سقف المخزن ولا سببه وأن إصلاح ذلك التلف كان

مستعجلاً لا يحتمل الإلتجاء إلى القضاء المستعجل لإثباته والترخيص في إجراء الترميم الضروري له على نفقة المؤجر ومن ثم فلا يجوز للجمعية خصم نفقات الترميم المدعاة من الأجرة وهي أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق ومن ثم فإن تضمين المطعون ضده ما اعتقد أحقيته له من زيادات في الأجرة إعمالاً لنص المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتضمينه أيضاً كامل الأجرة المستحقة له دون خصم ما ادعاه الطاعن من نفقات ترميم بالعين المؤجرة لا يجعل التكليف بالوفاء باطلاً ولا على الحكم المطعون فيه إن اعتد بسلامة التكليف وعدم بطلانه.

(الطعن رقم ٢٤٩١ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٢/١٢/٣٠)

٥) التكليف بالوفاء – المقصود به كفاية ذكر اسم المؤجر والمستأجر ومقدار الأجرة التي يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة بها ولو ثبت بعد ذلك أنها أقل من المقدار الوارد في التكليف عدم وقوعه باطلاً طالما كان اعتقاد المؤجر مبنياً على أساس من الواقع أو القانون.

(الطعن رقم ٢٧٥٩ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٣/١/٢١)

٦) التكليف بالوفاء وجوب تضمنه الأجرة المتأخرة وألا تجاوز ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر وأن تكون خالية من النزاع الجدي.

(الطعن رقم ٣٥٠ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٢/١١/٢٥)

يتعين مراعاة نص المادة (٢٢) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عند صدور حكم بزيادة الأجرة:

٧) إذا كان البين من الأوراق أن المطعون ضدها قد ضمنت إنذارها المؤرخ .... تكليف الطاعن بالوفاء بمبلغ ٣٤٥,٩٠٠ قيمة الأجرة المتأخرة عن المدة من .... حتى .... بواقع ٥,٧٦٥ شهرياً بعد زيادتها بموجب الحكم الصادر في الدعوى رقم .... مدني كلي الإسكندرية بتاريخ ....

وكان النص في الفقرة الأولى من المادة (٢٢) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن: "يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد بأداء الفرق مقسطاً على أقساط شهرية مدة مساوية للمدة التي استحق عنها أو بسداده كاملاً إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة (مؤداه أنه يتعين تكليف الطاعن بسداد الفرق في الأجرة مقسطاً على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها ومن ثم فإن التكليف سالف الذكر يكون قد وقع باطلاً وهابط الأثر لتضمنه مبالغ تزيد عما هو مستحق فعلاً في ذمة الطاعن وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء العين محل النزاع استناداً إلى هذا التكليف فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون)".

(الطعن رقم ١٧٥٨ لسنة ٦٧ ق – جلسة ١٩٩٢/١١/١٨)

أثر الحكم بعدم القبول لبطلان التكليف:

٨) القضاء برفض دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة لثبوت بطلان

التكليف بالوفاء اعتبار الدعوى مقبولة ولو لم يقم المستأجر بسداد الأجـــرة وملحقاتهـــا والمصروفات والنفقات الفعلية. عدم تصدي الحكم المطعون فيه لواقعة السداد لتوقي الحكم بالإخلاء لا عيب.

(الطعن رقم ٣٣٥ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩١/١١/٢٨)

٩) دعـــوى المؤجر بإخلاء المستأجر من العين المؤجرة لعدم الوفاء بالأجـــرة شـــرط قـــبولها تكليف المستأجر بالوفاء وجوب شمول التكليف على بيان مطابق لحقيقة الأجرة المتأخرة - الاستثناء أن تكون الأجرة محل نزاع له أساس من الواقع أو القانون.

(الطعن رقم ٢٦٦٥ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٣/٥)

١٠) التكليف بالوفاء - كفاية ذكر مقدار الأجرة التي يعتقد المؤجر أن ذمـــة المســـتأجر مشـــغولة بها ولو ثبت أنها أقل من الوارد في التكليف طالماً كان اعتقاد المؤجر مبنياً على أساس من الواقع أو القانون.

(الطعن رقم ١٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٥/٢٨)

١١) تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة وجوب بيان مقدار الأجرة المطالب بها في التكليف لا يلزم بيان إجمالي الأجرة المستحقة طالماً تخلف النزاع الجدي بين الطرفين. استحقاق أجرة في ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها.

(الطعن رقم ١٦٣٢ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/٧/١٩)

١٢) التنبيه بالإخلاء هو تصرف قانوني صادر من جانب واحد يتضمن

رغبة صاحبه استناداً إلى إرادته في إنهاء الإيجار فيجب أن يشتمل على ما يفيد بغير غموض الإفصاح عن هذه الرغبة.

(الطعن رقم ٢٧٧ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٩١/٩/٣٠)

١٣) اعتبر المشرع تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء في الأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ويعتبر بطلان التكليف متعلقاً بالنظام العام ويشترط أن يبين في التكليف الوفاء بالأجرة المستحقة المتأخرة التي يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه وإلا فلا ينتج التكليف أثره وإلا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر ويشترط ألا تكون محل منازعة جدية.

(الطعن رقم ١٢٨٠ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩١/٧/١١)

١٤) إذا خلت الدعوى من تكليف المستأجر بالوفاء أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المدعي عليه بذلك لتعلقه بالنظام العام.

(الطعن رقم ٧٠٩ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٩١/٣/٦)

١٥) من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً وجب الحكم فيها بعدم القبول ويشترط أن يبين في التكليف

بالوفـــاء بالأجرة المستحقة المتأخرة التي يطالب بها المؤجر حتى يتبيـــن المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه وإلا فلا ينتج أثره ويستوي في المنازعة التي تجعل التكليف هابط الأثـــر أن تكـــون في الأجرة ذاتها أو في استحقاق مبالغ الأجرة المطالـــب بهـــا ممـــا يتعين معه ألا تتجاوز الأجرة المطلوبة في التكليف ما هو مستحق فعلاً.

(الطعن رقم ٢١٩٩ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٩١/٣/١٨)

١٦) لا يغني عن تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة تضمين العقد شرطاً فاسخاً صريحاً.

(الطعن رقم ١٤٩٨ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٩٠/١٢/١٧)

١٧) ولئن كان المشرع لم يحدد البيانات التي يجب أن يتضمنها التكليف بالوفاء إلا أنه لما كان يقصد به إعذار المستأجر بالوفاء بالمتأخر عليه من الأجرة فإنه يجب أن يذكر فيه بداهة اسم كل من المؤجر والمستأجر ومقدار الأجرة المطالب بها ويكفي فيه أن يكون القدر الذي يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة به حتى لو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار المذكور في التكليف بمعـــنى أن التكليف بوفاء أجرة متنازع عليها لا يقع باطلاً طالماً يستند إدعاء المؤجر إلى أساس من الواقع أو القانون.

(الطعن رقم ٤٤٨ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٩٠/٦/٤)

١٨) شـــروط قبول دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة – مقررة لحماية

المستـــأجر لا مصلحة للغير في التمسك ببطلان تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة.

(الطعن رقم ١٩١ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/٢٦)

١٩) لما كان المشرع لم يحدد البيانات التي يجب أن يتضمنها التكليف بالوفاء وكان يقصد بهذا التكليف إعذار المستأجر للوفاء بالمتأخر عليه من الأجرة بما يوجب أن يذكر فيه بداهة اسم كل من المؤجر والمستأجر ومقدار الأجرة المطالب به على نحو ينفي الجهالة عنه ويكفـــي في هذا الشأن بيان الأجرة الواجب أداؤها عن مدة التعاقد والفترة التي لم تسدد عنها. ولما كان ذلك، وكان البين من التكليف بالوفـــاء المعلن من الطاعن بتاريخ ١٩٨٤/٤/٢٤ أنه تضمن اسم المؤجر والمستأجر وبيان العين المؤجرة وأجرتها الشهرية المتعاقد علـــيها والمـــدة المطالب بالسداد عنها بما ينفي الجهالة عن مقدار الأجـــرة المستحقة فإن هذا التكليف يكون قد وقع صحيحاً ويصلح أساساً لحمل قضاء الحكم المطعون فيه.

(الطعن رقم ١٤٦٨ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩١/٢/١٧)

الحق في إجراء المقاصة القانونية وأثره في التكليف:

٢٠) إذا كـــان للمستأجر الحق في إجراء المقاصة القانونية وفاء لمبالغ مســـتحقة له قبل المؤجر فإنه لا يبطل التكليف بالوفاء أن يتضمن التنبـــيه عليه بالوفاء بهذه المبالغ ضمن القيمة الإيجارية ذلك لأن "المقاصة القانونية" وفق المادة (٣٦٥) من القانون المدني تقع بقوة القـــانون متى توافرت شرائطها وأنها كالوفاء ينقضي بها الدينان

بقدر الأقل منهما إذ يستوفى كل دائن حقه في الدين الذي في ذمته وأن هـذا الإنقضـاء ينصرف إلى الوقت الذي يتلاقى فيه الدينان متوافرة فيهما شروطهما ولما كانت المقاصة لا تتعلق بالنظام العام ويجـوز الـنزول عـنها صراحة أو ضمناً بعد ثبوت الحق فيها وأوجـب القانون على ذي المصلحة التمسك بها فإنه لا يكون من شأن إجراءات هذه المقاصة عند التمسك بها في الدعوى أي تأثير علـى مـا تـم من إجراءات استوجب القانون اتخاذها قبل رفع الدعوى بالإخلاء.

(الطعن رقم ٩ لسنة ٤٤ ق – جلسة ١٩٧٧/١١/٩)

٢١) تمسـك الطاعنة بسقوط جزء من الأجرة الواردة بالتكليف بالوفاء بالتقادم الخمسي لا يترتب عليه بطلان التكليف بالوفاء لعدم تعلق الـتقادم المسقط بالنظام العام ولجواز النزول عنه بعد ثبوت الحق فيه.

(الطعن رقم ٢٩ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٨٧/٣/٥)

ومن أحكام النقض المتنوعة في التكليف بالوفاء:

التكليف بالوفاء شرط أساسي لقبول الدعاوى بالإخلاء سواء كانت مبتدأة أو في صورة طلب عارض:

٢٢) وفـي ذلـك قضت محكمة النقض بأن النص في المادة (١٨) من القـانون رقـم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلـب إخـلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

أ) ....

ب) "إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر........" يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المدعي عليه بذلك لتعلقه بالنظام العام. لما كان ذلك، وكانت الطاعنة قد أقامت دعواها ابتداء بطلب إخلاء المطعون ضده الثاني من عين النزاع لاستئجاره تلك العين من الباطن وأثناء سير الدعوى أضافت سبب آخر لطلب الإخلاء وهو عدم وفاء المطعون ضده الثاني لأجرة عين النزاع دون أن تشفع هذا الطلب الأخير بما يفيد سبق تكليفها للمطعون ضده الثاني بالوفاء بهذه الأجرة ومقدارها ومن ثم يكون قد تخلف شرطاً أساسياً لقبول هذا الطلب وفقاً لما نصت عليه المادة المذكورة ولا يجدي الطاعنة – أمام صراحة هذه المادة – القول بأن شرط التكليف بالوفاء لا يكون إلا عند قيام المؤجر برفع دعوى مبتدأة بالإخلاء ذلك أن صياغة المادة المشار إليها جاءت عامة ومطلقة في وجوب توافر هذا الشرط قبل طلب الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة سواء تم ذلك بدعوى مبتدأة أو في صورة طلب عارض وأن القول بغير ذلك يعتبر تقيداً لمطلق

النص وتخصيصاً لعمومه بغير مخصص. وهو ما لا يجوز لأنه متى كان النص صريحاً واضحاً في الدلالة على المراد منه فلا محل للخروج عليه بدعوى تأويله أو تفسيره وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٧٠٩ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٩١/٣/٦)

أثر القضاء بعدم قبول الدعوى – استنفاد المحكمة ولايتها:

٢٣) النص في المواد (٣، ١٠٨، ١١٥) من قانون المرافعات يدل على أن مؤدى الدفع بعدم القبول انتفاء المصلحة اللازمة لقبول الدعوى بالمعنى المتقدم وهو ما عبرت عنه تلك المذكرة الإيضاحية – الدفع الذي يرمي إلى الطعن بعدم توافر الشروط اللازمة لسماع الدعوى وهي الصفة والمصلحة والحق في رفع الدعوى باعتباره حقاً مستقلاً عن ذات الحق الذي ترفع الدعوى بطلب تقريره. لما كان ذلك، وكان تقدير قيام المصلحة أو انتفائها – بخصائصها المقررة في فقه القانون وهي اتصالها بشخص صاحبها اتصالاً مباشراً وقيامها حالاً واستنادها إلى القانون تقتضي من الحكم اتصالاً بموضوع الدعوى متمثلاً في عنصراً أو أكثر من عناصرها الثلاثة الخصوم والمحل والسبب من أجل ذلك ولما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن من شأن الحكم بعدم قبول الدعوى أن تستنفد معه المحكمة التي أصدرته ولايتها في الفصل في موضوع الدعوى مما ينتقل معه الحق في الفصل فيها من جديد إلى محكمة الاستئناف في حالة الطعن على الحكم لديها. لما

كان ما تقدم وكان يبين من الحكم الابتدائي أنه أسس قضاءه بعدم قبول الدعوى على أن التكليف بالوفاء الموجه من المطعون ضده إلــى الطاعنيــن ضــمنه نسبة ١٠% بلدية ونظافة بواقع خمسة وخمســون قرشــاً كملحقات للأجرة المطالب بها وأن هذه النسبة تــزيد عن المقرر قانوناً بما يبطل هذا التكليف وهو أحد الشروط اللازمة توافرها حتى يكون للمؤجر الحق في رفع دعوى الإخلاء للتأخــير بالوفــاء بالأجرة بما مفاده أن محكمة الدرجة الأولى قد فصــلت بعدم أحقية المطعون ضده في طلب إخلاء الطاعنين من شــقة الــنزاع لعــدم توافر شرط من الشروط الموضوعية لقبول الدعــوى وهــو قضاء في الموضوع تستنفد به ولايتها ومن شأن الاســتئناف المــرفوع عــنه أن يطــرح الدعوى على المحكمة الاستئنافية بما استحلت عليه من طلبات وأوجه دفاع ويتعين عليها إذا مــا قضت بإلغاء الحكم الابتدائي وقبول الدعوى أن تفصل في موضوعها وإلا يقيدها إلى محكمة الدرجة الأولى.

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٨٥/٢/٢٥)

٢٤) وأيضــاً – الحكــم بعدم قبول الدعوى لعدم تقديم التكليف بالوفاء قضــاء فــي الموضــوع تســتفد به المحكمة ولايتها إلغاء الحكم اســتئنافياً وقــبول الدعــوى وجوب فصل محكمة الاستئناف في موضوعها لا يعد ذلك إخلالاً بمبدأ التقاضي على درجتين.

(الطعن رقم ٢١٥٨ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٣)

٢٥) بطــلان التكليف بالوفاء تعلقه بالنظام العام التحدي به لأول مرة

أمام محكمة النقض شرطه – أن يكون مبنياً على سبب قانوني أو يخالطه واقع سبق طرحه على محكمة الموضوع وكانت عناصره تحت نظر محكمة النقض عند الحكم في الدعوى.

(الطعن رقم ٣٧٥٤ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٤/٣/٢٤)

٢٦) استحقاق أجرة متجددة في ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها.

(الطعن رقم ٨٣٥ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٤/٦/٢)

وأيضاً (الطعن رقم ٨٥٢ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٤/٥/٥)

٢٧) وأيضاً – استحقاق أجرة متجددة في دمة المستأجر أثناء سير الدعوى غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها علة ذلك – للمستأجر توقي الإخلاء بموالاة سداد الأجرة وملحقاتها مع المصاريف والنفقات الفعلية التي تكبدها المؤجر حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف.

(الطعن رقم ٥٦٠ لسنة ٦٠ ق – جلسه ١٩٩٤/٥/١٢)

قيمة استهلاك المياه:

٢٨) مفاد نص المادتين (٣٣، ٢/٣٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المستأجر لا يلتزم بقيمة استهلاك المياه المتفق عليها في العقد وإنما بقيمة ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي وفق الأسس المبينة بالنص وأن التزامه بقيمة استهلاك المياه يعتبر من محقات الأجرة فيعامل معاملتها وما يترتب على التأخير

في الوفاء بها من آثار ووجوب بيانها في التكليف.

(الطعن رقم ٤٦٥١ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٣/١٠/١٤)

٢٩) وأيضاً - عدم التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه المتفق عليها في العقد، التزامه بقيمة ما يخص الوحدة من استهلاك فعلي مادة (٣٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

(الطعن رقم ٤٩٧ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٩)

بالنسبة للإصلاحات والتحسينات قبل التأجير:

٣٠) الإصلاحات والتحسينات التي يحدثها الغير بالعين المؤجرة قبل التأجير وجوب تقويمها وإضافة مقابلها للأجرة.

(الطعن رقم ٢٨٩ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/٥/٢٥)

بالنسبة للإصلاحات والتحسينات بعد التأجير:

٣١) التحسينات التي يجريها المؤجر بالعين المؤجرة بعد التأجير وأثناء انتفاع المستأجر - كميزة جديدة - لا سبيل لإلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بها إلا بموافقته.

(الطعن رقم ٢٨٩ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/٥/٢٥)

ما يخرج من أجرة العين المؤجرة وبالتالي لا يتضمنه التكليف:

الترميم والصيانة:

٣٢) أعباء الترميم والصيانة والصرف الصحي عدم دخولها ضمن أجرة العين المؤجرة تخلف المستأجر عن الوفاء بها لا يترتب الإخلاء.

(الطعن رقم ٦١٥٩ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٣/١١/١١)

٣٣) تحمـل المسـتأجر مـع المؤجر أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامـة للمباني إعمالاً لنص المادة (٩) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عـدم سـريان أحكامـه إلا من ١٩٨١/٧/٣١ عدم سداد المستأجر لهذه التكاليف لا يترتب الإخلاء.

(الطعن رقم ٨٣ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٤/٧/١١)

٣٤) تخلف المستأجر عن دفع حصته في تكاليف الترميم والصيانة عدم جواز طلب إخلائه.

(الطعن رقم ٨٣ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٤/٧/١١)

٣٥) التكليف بأجرة مسددة لم يثبت علم المؤجر بسدادها لا بطلان.

(الطعن رقم ١٠٣١٤ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٤/١٦)

٣٦) تمسـك الطاعـنة ببطلان تكليفها بالوفاء لعدم أحقية المؤجر في مطالبـتها بقـيمة استهلاك المياه وفقاً لشروط العقد لتركيبها عداد مـياه مسـتقل لوحدتها ودللت على ذلك بالمستندات قضاء الحكم المطعـون فيه بتأييد الحكم الابتدائي بالإخلاء استناداً إلى التكليف الباطل المذكور – خطأ.

(الطعن رقم ٣٦٦١ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٨/٥/٤)

٣٧) الدفـع بعـدم قبول دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة لعدم سبقها بالتكليف بالوفاء موضوعي. قضاء المحكمة بقبوله. أثره. استنفاد ولايـتها فـي موضـوع الدعوى إلغاء المحكمة الاستئنائية هذا القضاء. وجوب تصديها للموضوع.

(الطعن رقم ١٧٩٦ لسنة ٨٥ ق – جلسة ١٩٩٥/٥/٣)

٣٨) تكلف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها. وقوعه باطلاً. أثره. عدم قبول الدعوى، وجوب ألا تجاوز الأجرة المطلوب فيه ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر وألا تكون منازعاً فيها جدياً.

(الطعن رقم ٢٦٧١ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٠)

٣٩) التكليف بالوفاء بالأجرة شرطه تضمنه مقدار الأجرة التي يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة بها ولو كان دين الأجرة قد سقط بالتقادم، أثر التقادم توقفه عن تمسك المستأجر به ولو كان قد سدد بعض الأجرة إلى غير المؤجر ولم يخطر بسدادها.

(الطعن رقم ٢٢٨٧ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/١١/٢٨)

٤٠) تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها (مادة ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً لتضمنه أجرة غير مستحقة. أثره. عدم قبول الدعوى.

(الطعن رقم ٣٠١ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٥/١/١٩)

٤١) تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء، خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً، أثره. عدم قبول الدعوى، بطلان التكليف تعلقه بالنظام العام لمحكمة النقض إثارته من تلقاء نفسها.

(الطعن رقم ٢٦٩٤ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٥/٥/٣)

٤٢) تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء، خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً، أثره. عدم قبول الدعوى، البيانات الواجب ذكرها بالتكليف بالوفاء ماهيتها كفاية اشتماله على بيان اسم المؤجر والمستأجر والأجرة الواجب أداؤها على نحو نافٍ للجهالة عنه.

(الطعن رقم ٤٧٨٥ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٥/٥/٢١)

٤٣) دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة شرط قبولها تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة، خلو الدعوى منه أو بطلانه. أثره. عدم قبول الدعوى، (مادة ١٨ ق ١٣٦) تعلق ذلك بالنظام العام.

(الطعن رقم ٥٠٦٣ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٥/٦/١٨)

٤٤) استحقاق أجرة متجددة في ذمة المستأجر أثناء سير دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة، غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها ولا يعتبر ذلك طلباً جديداً مما لا يجوز إبداؤه أمام محكمة الاستئناف.

(الطعن رقم ٣٦٤٠ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٤/١٢/١٨)

٤٥) وأيضاً استحقاق أجرة متجددة في ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها.

(الطعن رقم ١٨١٦ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٥/٢/١٢)

التكليف الصادر من مشتر العقار بعقد غير مسجل:

٤٦) الدعوى بإخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة، شرط قبولها تكليف

المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة، جواز صدور التكليف من المؤجر ولو لم يكن مالكاً له، التكليف الصادر من مشتري العقار بعقد غير مسجل، لا أثر له طالماً لم يسبقه نفاذ حوالة عقد الإيجار إليه قبل المستأجر.

(الطعن رقم ١٨١٦ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٥/٢/١٢)

٤٧) تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها (مادة ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً لتجاوز الأجرة المستحقة فعلاً في ذمة المستأجر. أثره. عدم قبول الدعوى.

(الطعن رقم ٧٢٢٠ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٧/١٢/٢٢)

٤٨) بطلان التكليف بالوفاء تعلقه بالنظام العام جواز التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض. شرطه ألا يخالطه واقع لم يسبق طرحه على محكمة الموضوع أو كانت عناصره تحت بصرها عند الحكم في الدعوى.

(الطعن رقم ٧٤٨٢ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٧/١٢/٢١)

٤٩) تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً. أثره. عدم قبول الدعوى. عدم بيان الأجرة المطالب بها في التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر. أثره. بطلان التكليف. تعلق ذلك بالنظام العام جواز

إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ٢١٨٢ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩/١١/١٩٩٧)

٥٠) تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسي لقبول طلب الإخلاء سواء كان أصلياً أو طلباً عارضاً طالماً كان التكليف سابقاً على الطلب بخمسة عشر يوماً.

(الطعن رقم ٢٥٣ لسنة ٤٢ ق - جلسة ٣١/١٢/١٩٧٥)

٥١) دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر للتأخير في سداد الأجرة شرط قبولها بيان الأجرة المطالب بها في التكليف وأن تكون مستحقة الأداء وألا يكون متنازعاً عليها. قيام المستأجر بسداد الأجرة وملحقاتها وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية إلى ما قبل إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. أثره. سقوط حق المؤجر في طلب الإخلاء. تخلفه عن الوفاء بأي قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية في هذا التاريخ كاف للحكم بإخلائه.

(الطعن رقم ٣٤٥٢ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٨/٥/١٩٩٨)

٥٢) صحة التكليف بالوفاء شرطه أن تبين فيه الأجرة المستحقة وما يعتبر من ملحقاتها وألا يجاوز ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر.

(الطعن رقم ٣٦٦١ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٤/٥/١٩٩٨)

٥٣) التكليف بالوفاء بالأجرة ماهيته - كفاية تضمينه مقدار الأجرة

المطالب بها ولو ثبت بعد ذلك أنها أقل من الوارد في التكليف – التكليف بأجرة مسددة لم يثبت علم المؤجر بسدادها. لا بطلان.

(الطعن رقم ١٠٣١٤ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٤/١٦)

٥٤) تكلـيف المسـتأجر بالوفـاء بالأجرة – شرطه – تضمنه الزيادة المقـررة بموجب حكم قضائي نهائي توجيهه دون مراعاة المادة (١/٢٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) أثره. بطلان التكليف.

(الطعن رقم ١١٧٥٤ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٤/١)

٥٥) تضـمين المطعون ضدها تكليف الطاعن بالوفاء المطالبة بزيادة الأجـر بنسـبة ١٠٠% لتغيير استعمال العين إلى غير أغراض السـكنى ثبوت أن التغيير كان جزئياً وأن تاريخ إنشاء العقار عام ١٩٦٠ مـؤداه. استحقاق الزيادة القانونية في الأجر بنسبة ٥٠% أثـره. بطلان التكليف. إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء استناداً إلى التكليف المذكور. خطأ.

(الطعن رقم ٧٦٨٥ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٤/١)

٥٦) التكلـيف بالوفـاء صـحته أو بطلانه مسألة قائمة في الخصومة ومطـروحة دائماً على محكمة الموضوع الحكم الصادر منها في الموضوع اشتماله على قضاء ضمني في هذه المسألة.

(الطعن رقم ٦٨٠٩ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٤/٢٩)

٥٧) تمسـك الطاعـنة ببطلان تكليفها بالوفاء لعدم أحقية المؤجر في مطالبـتها بقـيمة استهلاك المياه وفقاً لشروط العقد لتركيبها عداد

مسياه مستعمل لوحدتها ودللت على ذلك بالمستندات قضاء الحكم المطعون فيه تأييد الحكم الابتدائي بالإخلاء استناداً إلى التكليف الباطل المذكور خطأ.

(الطعن رقم ٣٦٦١ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٨/٥/٤).

التكليف بالوفاء:

٥٨) إقامة الطاعن دعوى بالإخلاء لعدم سداد الأجرة. قصره طلباته على إلزام المطعون ضدهما بدفع متجمد الأجرة. القضاء بعدم قبول الدعوى لعدم سبقها بالتكليف بالوفاء مخالفة للثابت بالأوراق.

(الطعن رقم ٣٠٥٣ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٦/١٠/٢٨)

٥٩) تضمن التكليف بالوفاء الموجه من مورث المطعون للطاعن الأجرة القانونية المستحقة لشقتي النزاع مضافاً إليها مقابل إنارة ونظافة السلم إعمالاً للإتفاق المبرم بينهما وعدم استنزاله فرق الأجرة المستحقة للأخير على أقساط شهرية واحتسابه الزيادة المقررة قانوناً على الشقة استئجاره كعيادة بنسبة ١٠٠% دفعة واحدة دون إعمال تدرج هذه الزيادة. بطلان التكليف بالوفاء. علة ذلك.

(الطعن رقم ٨٤٦٦ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٦/١١/٢١)

القاعدة:

إذ كان البين من الأوراق أم مورث المطعون ضدهم ضمن التكليف بالوفاء المعلن للطاعن في ١٩٩١/١/٩ الأجرة القانونية لشقتي النزاع المحددة بالحكم الصادر في الطاعن على قرار لجنة

تحديـد الأجـرة المشار إليه آنفاً مضافاً إليها مقابل إنارة ونظافة السلك بواقـع (٧٥٠ قرش) للشقة الأولى ومبلغ خمسة جنيهات للشـقة الثانية إعمالاً للإتفاق المبرم بينهما المؤرخ ١٩٨٦/٧/١٣ بالمخالفـة لصحيح القانون لاشتمال الأجرة القانونية على مقابلها كمـا لم يستنزل مورث المطعون ضدهم من التكليف بالوفاء فرق الأجـرة المسـتحق للطاعـن بين الأجرة الاتفاقية الواردة بالعقد والأجرة الواردة بقرار اللجنة وبين الأجرة القانونية التي قضى بها الحكم الصادر في الدعوى رقم ١٧١ لسنة ١٩٨٣ طعون بورسعيد واستئنافها سالفة البيان وذلك بخصم تلك الفروق على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها هذا المبلغ عملاً بالمادة (١٥) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة (٢٢) ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فضلاً عن أن الثابت أن محكمة الاستئناف ندبت خبيراً في الدعـوى لـتحديد قـيمة الأجـرة المستحقة على الطاعن وبحث سـدادهما وقد أعمل الخبير في تقريره حكم المادتين (٧، ٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وبالبناء على ذلك قام بزيادة أجرة العـيادة استئجار الطاعن بنسبة ٢٠% سنوياً لمدة خمس سنوات اعتباراً من ١٩٨٢/١/١ وحتى ١٩٨٥/١٢/٣١ باعتبار أن العين أجـرت مـنذ البداية وبعد إدخال التعديلات الجوهرية عليها لغير أغـراض السـكن وقد اعتد الحكم المطعون فيه بهذه النتيجة التي انـتهى إلـيها الخبـير في هذا الشأن عند حساب متجمد الأجرة المسـتحقة علـى الطاعن ولم يعمل أثر ذلك على صحة التكليف

بالوفاء والذي احتسب فيه المؤجر تلك الزيادة بنسبة ١٠٠% دفعة واحــدة دون إعمــال تدرج مقدار هذه الزيادة وفقاً للقانون طوال الفترة المطالب بها بالتكليف بالوفاء. ومن ثم ولكافة ما سلف فإن التكلــيف بالوفــاء ســالف الذكر يكون قد وقع باطلاً حابط الأثر لتضــمنه مــبالغ تزيد عما هو مستحق فعلاً في ذمة الطاعن. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأيد الحكم الابتدائي بالإخلاء والتســليم اســتناداً إلــى هذا التكليف فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٨٤٦٦ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٩/١١/٢١)

٦٠) تكلــيف المســتأجر بالوفــاء بالأجرة شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً أو صــدوره ممــن لا حق له في توجيهه. أثره. عدم قبول الدعوى وجــوب صــدوره مــن المؤجر الأصلي ولو لم يكن مالكاً للعين المؤجــرة مؤداه. جواز صدوره من مشتري العين المؤجرة بعقد غــير مســجل. شرطه. حوالة عقد الإيجار إليه ونفاذها في حق المستأجر.

(الطعن رقم ٢٤٤٤ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٦/١٢/٢٦)

٦١) تمســك الطاعــن أمام محكمة الموضوع بأن الحراسة قد فرضت علــيه وكان يتعين توجيه الدعوى والتكليف بالوفاء إلى الحارس. دفاع جوهري. التفات المحكمة عنه قصور.

(الطعن رقم ٩٧٠٠ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٧/١/٥)

٦٢) الأماكن المؤجرة مفروشة. استثناؤها من أحكام الامتداد القانوني. خضـوعها لحكم المادة (١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) بصدد تحديد أسباب الإخلاء مؤدى ذلك. وجوب تكليف المستأجر بالوفاء خلال المـدة المحـددة وعدم إعمال الشرط الصريح الفاسخ المنصوص عليه بالعقد إلا بالمعنى الذي وصفه المشرع.

(الطعن رقم ١١٨١٥لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٧/٣/٩)

٦٣) سـداد المستأجر المحجوز لديه المبالغ المحجوز من أجلها للجهة الحاجـزة. أثـره. بـراءة ذمته قبل المؤجر بمقدار ما سدد منها. مؤداه. حجز مصلحة الضرائب العقارية على ما للمطعون ضدها لدى الطاعن من أجرة مستحقة. سداد الأخير لها. تضمين التكليف بالوفاء أجرة الفترة التي تم سدادها. وقوعه باطلاً.

(الطعن رقم ٢١٨٠ لسنة ٦٨ ق ـ جلسة ١٩٩٩/١٢/١٥)

٦٤) تمسـك الطاعـنة أمام محكمة الموضوع ببطلان التكليف بالوفاء لتضـمنه مـبلغ سبق لها الوفاء به لمصلحة الضرائب العقارية. تدلـيلها على ذلك بالحجز الإداري الموقع من مصلحة الضرائب تحـت يدهـا على الأجرة المستحقة للمطعون ضدها وإيصالات بسداد مبلغ عن فترة المطالبة وهو ما أثبته تقرير الخبير. تضمين التكليف بالوفاء الأجرة المستحقة دون استنزال ما سددته الطاعنة. أثره. وقوعه باطلاً. علة ذلك. قضاء الحكم برفض الدفع ببطلانه وبالإخلاء. خطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٢٠١ لسنة ٦٨ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٣)

٦٥) تكلـيف المسـتأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسي لقبول دعوى الإخـلاء. خلـو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً. أثره. عدم قبول الدعوى.

(الطعن رقم ٢٥٨ لسنة ٦٩ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٨)

٦٦) تكلـيف المسـتأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً لعدم بيان الأجرة المتأخرة المستحقة أو تجاوزه المستحق منها فعلاً في ذمة المستأجر. أثره. عدم قبول الدعوى. تعلق ذلك بالنظام العام.

(الطعن رقم ٢٧٢٩ لسنة ٦٨ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٩)

٦٧) تكلـيف المسـتأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسي لقبول دعوى الإخـلاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً. أثره. عدم قبولها. عـدم بـيان الأجـرة المطالب بها في التكليف أو المطالبة بأجرة تجـاوز ما هو مستحق في ذمة المستأجر. أثره. بطلان التكليف. تعلقـه بالنظام العام. مؤداه. اعتباره مطروحاً دائماً على محكمة الموضوع ولها أن تقضي من تلقاء نفسها بصحته أو بطلانه.

(الطعن رقم ٨١٢٢ لسنة ٦٤ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٤/٢)

٦٨) تكلـيف المسـتأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في الوفاء بها. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً أو صدوره ممن لا صفة له في توجيهه. أثره. عدم قبولها (م ١٨

ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) مؤداه. وجوب أن تكون هناك علاقة إيجارية وصدور التكليف بالوفاء من المؤجر أو خلفه العام. (مثال لتسبيب معيب).

(الطعن رقم ٩٢٨ لسنة ٦٩ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٤/٥)

فالقاعدة:

المقرر في قضاء محكمة النقض أن مفاد نص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن، أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء في الوفاء بالأجرة، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً أو صدر ممن لا صفة له في توجيهه تعين الحكم بعدم قبول الدعوى، ولازم ذلك أن تكون هناك علاقة إيجارية، وأن يصدر التكليف بالوفاء إلى المستأجر من المؤجر أو خلفه العام. لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الاستئناف ببطلان التكليف بالوفاء لصدوره ممن لا صفة له في توجيهه، وكان الثابت من عقدي الإيجار المقدمين بحافظة مستنداته أنهما صدرا من (.............) - ابن المطعون ضده - ووقع كل منهما بصفته المالك والمؤجر للعين محل النزاع وقد وقع المطعون ضده على أحدهما بصفته وليًا طبيعيًا على ابنه المؤجر، وإذ كان التكليف بالوفاء قد وجه من الأخير بصفته الشخصية وليس بصفته ولياً طبيعياً على ابنه المذكور أو وكيلاً عنه فإنه يكون قد وجه من غير ذي صفة ومن

ثـــم يقـــع باطلاً حابط الأثر في قبول الدعوى، وإذ خالف الحكم المطعـــون فـــيه ذلك، وقضى بتأييد الحكم المستأنف بإخلاء العين المؤجرة بناء على امتناعه عن سداد الأجرة المستحقة بما ينطوي على قضاء ضمني بصحة التكليف بالوفاء فإنه يكون معيبًا.

٦٩) تمسك الطاعن أمام محكمة الاستئناف بعدم قبول الدعوى وبطلان التكلـــيف بالوفـــاء لعدم وجود علاقة تعاقدية بينه وبين المطعون ضــــده ولعدم إعلانه ببيع العقار وتضمن التكليف بالوفاء المطالبة بأجـــرة العين بزيادة عن الأجرة القانونية. دفاع جوهري. إغفال الحكم المطعون فيه بحثه وتمحيصه. قصور.

(الطعن رقم ١١٠٧ لسنة ٦٩ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٥/١٠)

٧٠) تكلـــيف المســـتأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسي لقبول دعوى الإخـــلاء للتأخـــير في سدادها. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً لتجاوزه الأجرة المستحقة فعلاً في ذمة المستأجر. أثره. عدم قبول الدعوى (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

(الطعن رقم ١٧٢٩ لسنة ٦٩ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٥/٢١)

٧١) التكليف بالوفاء. تعلقه بالنظام العام. مؤداه. اعتباره مطروحاً دائماً علـــى محكمة الموضوع. الحكم الصادر منها يشتمل على قضاء ضـــمني في صحته أو بطلانه. الطعن بالنقض عليه فيما تضمنه من تأخر الطاعن في سداد الأجرة. أثره.

(الطعن رقم ٥٦٤٩ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١)

٧٢) تكليـف المسـتأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسي لقبول دعوى الإخـلاء بسبب التأخير في سدادها. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً. أثره. عدم قبول الدعوى. عدم بيان الأجرة المطالب بها في التكليـف أو المطالـبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر. أثره. بطلان التكليف. تعلقه بالنظام العام. جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض. شرطه.

(الطعن رقم ٣٨٦ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١)

٧٣) تمسـك الطاعنة ببطلان التكليف بالوفاء لتضمينه المطالبة بأجرة تجـاوز الأجرة المستحقة فعلاً بالعقد اللاحق على العقد المقدم من المطعـون ضـده. تدليلها على ذلك بالعقد المذكور مصدقاً على التوقـيعات فـيه. قضـاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون أن يعـرض لهـذه المنازعة في قيمة الأجرة المستحقة ومدى صحة التكليف بالوفاء بها. قصور.

(الطعن رقم ٣٨٦ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١)

٧٤) ثـبوت تنازل الطاعن عن الحكم المستأنف بإخلاء المطعون ضده مـن عيـن النزاع لعدم سداد أجرتها. لازمه. النزول عن الحق الثابت به. مؤداه. عدم جواز المطالبة بهذا الحق أو تجديد النزاع بشـأنه. تكلـيف الطاعن المطعون ضده بسداد الأجرة عن ذات الفـترة ورفـع دعـوى بـالإخلاء استناداً إليه. أثره. عدم قبول الدعـوى. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى عدم جواز نظر الدعوى لسـابقة الفصـل فـيها. خطأ. لمحكمة النقض تصحيحه دون أن

تنقضه. علة ذلك.

(الطعن رقم ٧٥٦٢ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/٦/١٤)

٧٥) قضـــاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعن لعدم سداد أجرة عين الـــنزاع تأسيساً على أن توجيه التكليف بالوفاء بالأجرة للمطعون ضده الثاني تارك العين يعد تكليفاً للطاعن على الرغم من انتهائه إلـــى اعتـــبار الأخير مستأجراً أصلياً لإقامته مع المطعون ضده الثاني منذ نشوء العلاقة الإيجارية. خطأ.

(الطعن رقم ٢٥٣٩ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/٧/٣)

التكليف بأجرة محسوبة على أساس خاطيء يبطل التكليف:

٧٦) مطالبة المطعون ضده الطاعن بقيمة استهلاك المياه وفقاً لشروط عقـــد الإيجـــار. ثبوت أن قيمتها بمراعاة حكم المادة (٣٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) تقل عن المبلغ المطالب به. أثره. بطلان التكليف.

(الطعن رقم ١٣٥٠ لسنة ٦٨ ق – جلسة ١٩٩٩/١١/٢٤)

٧٧) تمســـك الطاعـــنة أمام محكمة أول درجة ببطلان التكليف بالوفاء لتضـــمنه مطالبـــتها بمبالغ تجاوز قيمة إيصالات استهلاك المياه المقدمة منهم وشمولها للعقار جميعه دون تحديد ما يخص الوحدة التي تشغلها منها وفقًا لنص المادة (٣٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) دفاع جوهري. إغفال الحكم المطعون فيه هذا الدفاع. قصور.

(الطعن رقم ٤٦٢ لسنة ٦٩ ق ـ جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٢)

٧٨) تمســـك الطاعـــن ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بأجرة

تـزيد عن المستحق هي الفرق بين الأجرة المسددة والأجرة التي حددتها لجنة تحديد الأجرة. إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع اسـتنادًا إلى أن هذه الفروق عن مدة سابقة معتداً بالتكليف بالوفاء قاضيًا بالإخلاء. خطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٥٨ لسنة ٦٩ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٨)

٧٩) تضـمين التكليف بالوفاء أجرة عين النزاع دون استنزال ما سدده الطاعن لمأمورية الضرائب العقارية. أثره. وقوعه باطلاً. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى هذا التكليف. خطأ.

(الطعن رقم ٢٧٢٩ لسنة ٦٨ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٩)

٨٠) تمسك الطاعنين ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بالزيادة فـي الأجـرة المقررة بالمادة (٧ ق لسنة ١٩٨١) محتسبة على أسـاس القيمة الايجارية المبينة بعقد الإيجار دون المتخذة أساساً لحسـاب الضـريبة فـي ذات وقـت الإنشاء. تدليلهما على ذلك بالمسـتندات وطلبهما ندب خبير لتحقيق هذا الدفاع. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لعدم سداد الأجرة والزيادة الدورية التي تم حسابها طبقاً للقيمة الإيجارية المثبتة بعقد الإيجار. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٢٧١١ لسنة ٦٨ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١)

استحقاق أجرة متجددة أثناء سير الدعوى غير موجب لإعادة التكليف:

٨١) اسـتحقاق أجرة متجددة في ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها. علة ذلك.

(الطعن رقم ٩٨١٥ لسنة ٦٤ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٥/١٤)

جواز صدور التكليف من مشتري العين بعقد غير مسجل:

٨٢) تكليـف المسـتأجر بالوفـاء بالأجرة شرط أساسي لقبول دعوى الإخـلاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً أو صدوره ممن لا حـق له في توجيهه. أثره. عدم قبول الدعوى. جواز صدوره من المؤجـر ولـو لم يكن مالكاً. التكليف الصادر من مشتري العقار بعقـد غـير مسجل. شرطه. سريان حوالة عقد الإيجار في حق المستأجر.

(الطعن رقم ١١٠٧ لسنة ٦٩ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٥/١٠)

٨٣) تكلـيف المسـتأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسي لقبول دعوى الإخـلاء للتأخير في سدادها خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً أو صـدوره ممـن لا حق له في توجيهه. أثره. عدم قبول الدعوى. وجـوب صـدوره مـن المؤجر الأصلي ولو لم يكن مالكاً للعين المؤجـرة. مؤداه. جواز صدوره من مشتري العين المؤجرة بعقد غـير مسـجل. شـرطه. سـريان حوالـة عقد الإيجار في حق المستأجر.

(الطعن رقم ٨٤١٩ لسنة ٦٤ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٥/١٤)

(الطعن رقم ١٩٨٧ لسنة ٦٨ ق ـ جلسة ١٩٩٩/٥/١٢)

٨٤) التكليف بالوفاء. تعلقه بالنظام العام. مؤداه. اعتباره مطروحاً دائماً علـى محكمة الموضوع. الحكم الصادر منها يشتمل على قضاء ضـمني في صحته أو بطلانه. الطعن بالنقض عليه فيما تضمنه مـن تأخـر الطاعـن في سداد الأجرة. أثره اعتباره وارداً على

القضاء الضمني في مسألة التكليف بوفاء هذه الأجرة سواء أثارها الخصوم أو النيابة أو لم يثيروها.

(الطعن رقم ٧٤٩٨ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٥/١٠/٢٠٠٠)

٨٥) دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. شرط قبولها. تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة. خلو الدعوى منه أو بطلانه. أثره. عدم قبول الدعوى.

(الطعن رقم ١٨٩١ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٦/١٠/٢٠٠٠)

٨٦) تمسك الطاعنين ببراءة ذمتهما من دين الأجرة لسبق سدادها للمطعون ضده السادس باعتباره المالك الظاهر الذي حرر لهما عقد الإيجار وإقرار وكيله بالتخالص عن الأجرة والمصاريف دون اعتراض من باقي المؤجرين. وتدليلهما على ذلك بالمستندات. دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد حكم أول درجة بالإخلاء دون بحث هذا الدفاع وأثره على صحة التكليف بالوفاء. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٣٠٩ لسنة ٦٦ ق – جلسة ٩/١١/٢٠٠٠)

٨٧) تمسك الطاعنين بإقرار المطعون ضده في صحيفة استئنافه بعدم سداده الأجرة المكلف بالوفاء بها لاستصداره حكماً نهائياً على الطاعنة الأولى برد مبالغ تقاضتها خارج نطاق عقد إيجار عين النزاع وإبرامه اتفاقاً مع مورثهم على استيفاء الأجرة السابقة على التكليف من ذلك المبلغ وتقديمه ما يثبت هذا الاتفاق. قضاء الحكم

المطعـــون فيه برفض دعوى الطاعنين بالإخلاء تأسيساً على أن ديـــن الأجرة في الفترة السابقة على الفترة المكلف المطعون ضده بالوفـــاء بها قد سقط بالتقادم وأجرى مقاصة بين الأجرة في المدة اللاحقـــة والمـــبلغ المحكوم برده على الطاعنة الأولى باعتبارهما دينين متقابلين بمعزل عما جاء بالإتفاق دون التفات إلى الاختلاف بيـــن شخص الدائن بالأجرة والمدين بالرد ودون أن يعني بتكييف هـــذا الإتفـــاق وما جاء بصحيفة الاستئناف من إقرار وأثره على الـــتقادم أو علـــى انقضاء دين الأجرة. خطأ وقصور. علة ذلك. المادتان (٢/٣٦٥، ٣٦٦) مدني.

(الطعن رقم ١٠١٠٥ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/١٣)

القاعدة:

إذ كـــان الثابت في الأوراق أن المطعون ضده قد أقر في صحيفة اســـتئنافه بأنه لم يسدد الأجرة المكلف بوفائها. لأنه استصدر على الطاعـــنة الأولى حكماً في الجنحة رقم ......لسنة ....برد مبلغ ألفي جنيه تقاضتها خارج نطاق عقد إيجار عين النزاع وتأيد هذا القضـــاء بـــالحكم ....لسنة ....ثم أبرم المطعون ضده اتفاقـــاً مع مورث الطاعنين على استيفاء أجرة المكان من المبلغ المحكوم برده على الطاعنة الأولى وقدم لمحكمة الاستئناف بجلسة ١٩٩٤/٥/٤ ما يثبت هذا الإتفاق ثم سحبه بعد صدور حكمها وقد أورد الحكـــم المطعـــون فيه بأسبابه عن هذه الواقعة أن المطعون ضده قدم أصل اتفاق محرر بينه وبين الطاعنين على خصم مبلغ

الأجـرة المسـتحقة من مبلغ الألفي جنيه المحكوم للمطعون ضده باستردادها على أن يبدأ إعمال هذا الشرط اعتباراً من أجرة يونيه سنة ١٩٨٢. ورغم كل ذلك ذهب الحكم المطعون فيه إلى أن دين الأجرة في الفترة السابقة على يناير سنة ١٩٨٨ قد سقط بالتقادم. وأجـرى مقاصـة بين الأجرة في الفترة السابقة على يناير سنة ١٩٨٨ قـد سـقط بالتقادم. وأجرى مقاصة بين الأجرة في المدة اللاحقـة والمـبلغ المحكوم برده على الطاعنة الأولى باعتبارهما دينيـن متقابليـن بمعـزل عما جاء بالإتفاق دون أن يلتفت إلى الإختلاف بين شخص الدائن بالأجرة والمدين بالرد ودون أن يعني بتكييف هذا الإتفاق وما جاء بصحيفة الاستئناف من إقرار وأثره علـى التقادم أو على انقضاء دين الأجرة بوفاء أو بما يقابله. فإنه يكـون قد أخطأ القانون وران عليه قصور يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيقه للقانون.

٨٨) ثبوت أن المطعون ضده لم يسجل عقد شرائه عين النزاع ولم يقم بـإعلان الطاعـن بحوالـة عقـد الإيجار إلا في صحيفة دعوى الإخلاء. أثره. عدم قبول الدعوى لبطلان التكليف بالوفاء لصدوره ممن لا حق له في توجيهه. لا يغير منه صدور حكم بتسليم العين حكمياً للمطعون ضده. مخالفة ذلك. خطأ.

(الطعن رقم ٢٧١٧ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠٠١/١/١٥)

٨٩) تمسك الطاعن ببطلان إعلانه بصحيفة الدعوى وبالتكليف بالوفاء لأنه لم يتم إعلانه على النحو الذي رسمه القانون في إعلان أفراد

القوات المسلحة وأن المطعون ضده يعلم بذلك. إطراح الحكم المطعون فيه دفاعه استناداً إلى أن حضوره بالجلسة صحح البطلان الوارد بالصحيفة ودون أن يعرض لبطلان الإعلان بالتكليف بالوفاء إيراداً ورداً. قصور.

(الطعن رقم ٢٥٠٤ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٥)

٩٠) تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً. أثره. عدم قبول الدعوى. تعلق ذلك بالنظام العام. وجوب بيان الأجرة المستحقة المتأخرة في التكليف وأن لا تجاوز ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر وألا تكون متنازعاً فيها جدياً.

(الطعن رقم ١٣٤٣ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٧)

٩١) تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً أو صدوره ممن لا حق له في توجيهه. أثره. عدم قبول الدعوى. وجوب صدور التكليف من المؤجر أصلاً أو من المحال إليه في حوالة الحق النافذة في حق المستأجر.

(الطعن رقم ١٤٥٢ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/١١)

٩٢) بطلان التكليف بالوفاء. تعلقه بالنظام العام. أثره. للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها. جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض. شرطه. أن يكون مبنياً على سبب قانوني بحت أو يخالطه

واقع سبق طرحه على محكمة الموضوع.

(الطعن رقم ٨٥٣ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/١٤)

٩٣) ثبوت وفاء الطاعن بأجرة العين محل النزاع واحتفاظ المطعون ضده بحقه في المطالبة بالزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧. تكليف المطعون ضده للطاعن بالأجرة كاملة. أثره. بطلان التكليف. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى هذا التكليف. خطأ.

(الطعن رقم ٨٥٣ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/١٤)

٩٤) تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها. (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً لتضمنه أجرة غير مستحقة. أثره. عدم قبول الدعوى. عدم بيان الأجرة المطالب بها في التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر. أثره. بطلان التكليف.

(الطعن رقم ٢٤٨ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٢٢)

٩٥) تمسك الطاعنة ببطلان التكليف بالوفاء لسدادها الأجرة للملاك السابقين في تاريخ سابق على علمها بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى المطعون ضدهما وتدليلها على ذلك بالمستندات. إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء لعدم سدادها الأجرة دون أن يفطن إلى تاريخ إعلانها بانتقال الملكية وما قدمته من مستندات. مخالفة للقانون وقصور وفساد.

(الطعن رقم ١٥٩٤ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٣)

٩٦) تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً أو تضمنه أجرة سبق الوفاء بها أو غير قانونية أو صدوره ممن لا حق له في توجيهه. أثره. عدم قبول الدعوى. تعلق ذلك بالنظام العام.

(الطعن رقم ١١١٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٧)

٩٧) تمسك الطاعن بعدم علمه بتقاضي البائع له مقدم إيجار أو التزامه بـه لخلو عقد الإيجار من الإشارة إليه أو قبوله لهذا الدين. دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لتضمين التكليف بالوفاء مبالغ تزيد عن الأجرة المستحقة بعد خصم قسط مقدم الإيجار المدفوع باعتبار الطاعن خلفاً خاصاً للبائع له دون تمحيص هذا الدفاع واستظهار شروط الخلافة. قصور.

(الطعن رقم ٤٠٠٣ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٢١)

التكليف بأجرة محسوبة على أساس خاطيء يبطل التكليف:

٩٨) تكليف الطاعن بالوفاء بالأجرة شاملة الزيادة الدورية في القيمة الإيجارية المنصوص عليها في المادة السابعة على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار دون حسابها على أساس القيمة المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات في ذات وقت إنشاء العين. خطأ.

(الطعن رقم ٧٤٩٨ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١٠/٢٥)

٩٩) تمسك الطاعنة ببطلان التكليف بالوفاء لتضمينه مبالغ تزيد عن المستحق في ذمتها للمطعون ضده. لحسابه فرو الأجرة على أساس القيمة الواردة بعقد الإيجار دون الأجرة المحددة بحكم نهائي. دفاع جوهري. التفات الحكم المطعون فيه عنه وقضاؤه بالإخلاء دون أن يعرض له إيراداً ورداً. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ١٠١٩١ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٢٢)

١٠٠) تضمين المطعون ضده تكليف الطاعن بالوفاء بأجرة عين النزاع شاملة مقابل التحسينات ورسم النظافة دون استنزال المبلغ الذي عرضه عليه بموجب إنذار عرض وأودع خزانة المحكمة لحسابه. أثره. بطلان التكليف. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً لهذا التكليف. خطأ.

(الطعن رقم ٢٣٨٢ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٣/٢٨)

١٠١) تضمين التكليف بالوفاء قيمة استهلاك المياه وفقاً لعقد الإيجار. خلوه من بيان المستهلك من المياه وقيمة المستحق فعلاً في ذمة الطاعنة. أثره. وقوعه. باطلاً. مخالفة ذلك. خطأ.

(الطعن رقم ١٠٠١٦ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠١/٣/٢٨)

المنازعة في الأجرة:

١٠٢) دفاع الطاعن بأن الزيادة في الأجرة المدونة بعقد الإيجار مقابل استهلاك المياه وإن التزامه بها انقضى بتركيب العداد وسداده مقابل أستهلاك المياه للمرفق مباشرة. قضاء الحكم المطعون فيه

بالإخلاء دون بحث بسبب هذه الزيادة وحسم المنازعة في شأنها. خطأ.

(الطعن رقم ١١٣٢٧ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٦/١٠/٢٨)

من أحكام محاكم الاستئناف:

١) قضت محكمة أول درجة بعدم قبول الدعوى لبطلان التكليف بالوفاء تأسيساً على أن الثابت من قرار لجنة تقدير الأجرة الذي أصبح نهائياً أن الأجرة القانونية لعين النزاع هي ثمانية وثلاثون جنيهاً وكان الثابت من التكليف بالوفاء أن المدعي طالب بالأجرة الإتفاقية وقدرها ستون جنيهاً مما يجعل التكليف بالوفاء قد تضمن المطالبة بأجرة أزيد من الأجرة القانونية وأزيد عن الأجرة المستحقة مما يجعله قد وقع باطلاً حابط الأثر - استأنف المالك هذا الحكم تأسيساً على خطأ الحكم المستأنف في تطبيق القانون عندما قضى بعدم قبول الدعوى تأسيساً على اعتبار التكليف بالوفاء حابطاً لأثر وانطوائه على أجرة أزيد من الأجرة المستحقة ذلك أن الحكم الصادر في الدعوى رقم ٢٠٤٠ لسنة ١٩٨٥ م. ك. المنصورة انتهى في أسبابه إلى القول بأن قرار اللجنة في غير محله مما مفاده أن تصبح الأجرة المتفق عليها نهائية.

وقد قضت المحكمة برفض الاستئناف تأسيساً على أن قرار لجنة تحديد الأجرة ينفذ من تاريخ صدوره ويصبح نهائياً بفوات ميعاد الطعن عليه أو بصدور حكم نهائي في الطعن وهذا القرار يعتبر حجة على المالك والمستأجر وأنه لا يجوز الاتفاق بين الأخيرين على

أجرة تزيد عليها لأن القيمة الإيجارية التي تحددها اللجنة تفيد الحد الأقصى للأجرة الذي لا يجوز للمالك تجاوزه. ولما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن اللجنة حددت قيمة إيجارية للعين محل النزاع بمقدار ٣٨ جنيه وقد طعن عليها المستأنف المالك في الدعوى رقم ٢١٩٧ لسنة ١٩٨٥ م ك المنصورة حيث قضى فيها بعدم قبول الطعن شكلاً لرفعه بعد الميعاد.

كما طعن عليها المستأنف ضده وآخرين في الدعوى رقم ٢٠٤٠ لسنة ١٩٨٥ م ك المنصورة حيث قضى فيها بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع برفضه ومن ثم يكون قرار اللجنة في الدعويين سالفتي الذكر هو المعول عليه وهو الذي تسري القيمة المحددة به على كل من المالك المستأنف والمستأجر المستأنف ضده ولا يغير من ذلك تحدي المستأنف بما جاء بأسباب الحكم في الطعن المقام من المستأنف ضده على قرار اللجنة إذ أن اكتساب حجية الشيء المحكوم فيه لا تكون إلا لأسباب الحكم المرتبطة بالمنطوق ارتباطاً لا يقبل التجزئة وقد قضى الحكم في منطوقه بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع برفضه فإذا كان الحكم في الدعوى المنضمة والمقامة من المالك قد قضى هو الآخر بعدم قبول الطعن شكلاً لرفعه بعد الميعاد بما يكون معه ولازمه سريان قرار اللجنة ويضحي الاستئناف لذلك على غير سند من القانون وتقضي المحكمة لذلك برفضه وتأييد الحكم المستأنف.

(الاستئناف رقم ١٢٦٧ لسنة ٤٦ ق المنصورة جلسة ١٩٩٥/٣/٢٢)

ملحقات الأجرة "الضرائب":

٢) لمـــا كـــان من المقرر أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجــرة المســتحقة شــرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخــير فــي سدادها فإذا خلت منه الدعوى أو دفع باطلاً تعين الحكــم بعــدم قبولها ويشترط لصحة التكليف أن تبين فيه الأجرة المــتأخرة التــي يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه ويجب ألا تجاوز الأجرة المطلوبــة قيمة ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر شريطة ألا يكون متنازعاً فيها جدياً وأن بطلان التكليف بالوفاء يتعلق بالنظام العــام تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت إليه المســتأجر أو يتمسك به. لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن المســتأنف ضده سبق وأن كلف المستأجر بإنذار على يد محضر قبل إقامة الدعوى أمام محكمة أول درجة بالوفاء بمبلغ ١٩٩ جنيه وهــو المــبلغ المســتحق لمصــلحة الضرائب بواقع ١٠٣ جنيه متأخرات عن سنة ١٩٩٠ ومبلغ ٤٨ جنيه قيمة الضريبة المستحقة عن سنة ١٩٩٠ ومبلغ ٤٨ جنيه قيمة الضريبة المستحقة عن سنة ١٩٩٢ وقــد دفع المستأنف بأن هذه القيمة تجاوز ما هو مستحق في ذمة المستأنف ذلك أن عقد الإيجار سند الدعوى مؤرخاً في ١/ ١٠/١٩٨٩ فإنــه لا يستحق عن عام ١٩٨٩ سوى ثلاثة شهور. ولما كانت قيمة الضريبة السنوية ٤٨ جنيه فتكون القيمة الشهرية أربعــة جنــيهات فيكون المستحق عن عام ١٩٨٩ هو أثنى عشر

جنيهاً ثم الضرائب المستحقة عن أعوام ٩٠، ٩١، ١٩٩٢ فيكون المجمـوع ١٥٦ جنيه وليس مبلغ ١٩٩ جنيه كما ورد في إنذاره بالوفـاء. ولما كان هذا الدفاع في محله ويتفق وصحيح القانون إذ أن المسـتأجر يلـتزم بـأداء الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة وذلك عملاً بنص الفقرة الأخيرة من المادة (١٤) مـن القـانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن ثم يكون التكليف بالوفـاء بالأجرة المستحقة في ذمة المستأجر قد وقع حابط الأثر ممـا يترتـب عليه القضاء بعدم قبول الدعوى أمام محكمة أول درجـة وإذ خالف الحكم المستأنف هذا النظر فإنه يتعين القضاء بإلغائه.

(الاستئناف رقم ١٧٥٤ لسنة ٤٥ ق المنصورة جلسة ١٩٩٤/١٢/٢١)

٣) لمـا كـان الثابت من عقد الإيجار المبرم بين الطرفين والمؤرخ ١٩٨٧/١٠/٢١ أنه قد دون به الأجرة الشهرية هي أربعمائة جنيه وأثبـت كلمة (بالديكور) وقد نازع المستأجر في قيمة هذه الأجرة التـي كلفـه المؤجـر بسـدادها على أساس أن المؤجر مورث المستأنف ضدهم لم يقم بعمل الديكور المتفق عليه والذي تستحق علـى أساسه أجرة أربعمائة جنيه شهرياً وكان الثابت من تقرير الخبير المرفق والمودع بالأوراق أن الشقة والمحل تحت التشطيب مـن أعمـال كهرباء ونجارة وسباكة ودهانات ويلاحظ وأعمال إنشـاء وتجهيز ومن ثم وإعمالاً لما سبق وكانت الأجرة المطالب

بهـــا تـــتوقف على قيام المؤجر بعمل الديكور اللائم بالمحل عين النزاع ومن تستبين المحكمة جدية منازعة المستأجر ويكون لذلك التكليف حابط الأثر بما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً بعدم قبول الدعوى أمام محكمة أول درجة لبطلان التكليف بالوفاء على نحو ما سلف.

(الاستئناف رقم ٢٣٩ لسنة ٢٣ ق مأمورية شبين الكوم – استئناف طنطا جلسة ١٩٩٤/١/١٧)

٤) وحيــث أنه من المقرر وفقاً لنص الفقرة "ب" من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع التكليف باطلا بأن خــلا من بيان الأجرة المتأخرة المستحقة والتي يستطيع المستأجر أن يبين منها حقيقة المطلوب منه لمجرد إطلاعه على التكليف أو كان التكليف يتضمن المطالبة بأجرة تجاوز الأجرة المستحقة فعلاً في ذمة المستأجر فإن دعوى الإخلاء تكون غير مقبولة.

وحيث أنه لما كان ما تقدم وكان الثابت من الإطلاع على مفردات الدعوى أن التكليف بالوفاء المؤرخ ١٩٩٣/٢/٦ قد تضمن مبالغ غــير مستحقة في ذمة المستأنف عليها (المستأجرة) إذ أنها قامت بســداد تلك المبالغ للضرائب وفقاً لصحيح القانون ومن ثم يكون التكليف بالوفاء قد وقع باطلاً وتكون الدعوى غير مقبولة (وكانت المســتأجرة قــد تقدمــت بصورة طبق الأصل من محضر حجز تنفيذي تحت يد الغير صادر من مأمورية الضرائب عن الصيدلية

المؤجرة لها وتحت يدها).

(الاستئناف رقم ١٧١٢ لسنة ٤٥ ق المنصورة جلسة ٢٣/١١/١٩٩٤)

٥) وحيث أنه لما كان الثابت أن المستأنف قد قام بسداد الأجرة المستحقة عن المدة من أول يوليو حتى آخر سبتمبر ١٩٩١ بإنذار عرض مؤرخ ٩/٧/١٩٩١ وهو يقوم مقام السداد الفعلي وكانت تلك المدة قد تضمنها التكليف بالوفاء المؤرخ ٢٧/٤/١٩٩٣ سند الدعوى ومن ثم يكون ذلك التكليف قد ضمن أجرة تزيد عن الأجرة المستحقة ومن ثم يكون قد وقع باطلاً غير منتج لأثاره وتكون الدعوى التي أقيمت إستناداً عليه غير مقبولة.

(الاستئناف رقم [illegible] لسنة ٤٦ ق المنصورة جلسة ٣١/١٢/١٩٩٤)

٦) لما كانت المادة (١٨) فقرة "ب" من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبقة على واقعة النزاع قد اشترطت في جواز طلب الإخلاء بسبب عدم دفع الأجرة أن يكون المستأجر قد كلف بوفاء الأجرة المستحقة بإعلان على يد محضر أو بكتاب موصي عليه بعلم الوصول ودون مظروف فيعتبر التكليف بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع التكليف باطلاً وجب الحكم بعدم القبول ولو لم يتمسك به المدعي عليه لأن شرط التكليف بالوفاء متعلق بالنظام العام. ولما كان ذلك، وكانت الدعوى المستأنف حكمها قد أقيمت بداءة على المستأنف عليهم باعتبارهم ورثة المؤجر الأصلي ومن ثم فإنه كان يتعين توجيه التكليف بوفاء الأجرة إليهم أو إلى أحدهم

على الرأي الغالب في الفقه، أما توجيه التكليف إلى المورث قبل وفاتـــه فإنـــه لا يجدي إلا إذا كانت الدعوى قد أقيمت بداءة ضد المـــورث ثم توفى أثناء نظرها وأدخل ورثته بعد ذلك وإذا انتهى الحكـــم المستأنف وتقضي المحكمة لذلك برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

(الاستئناف رقم ١٠٧٧٩ لسنة ١١٦ ق القاهرة جلسة ٢٠٠٠/١/٥)

قيمة استهلاك المياه – بطلان التكليف لتقديرها فيه جزافاً:

٧) وحيث أن مؤدى نص البند "ب" من الفقرة الأولى من المادة (١٨) مـــن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع الوضعي اعتبر تكلـــيف المســـتأجر بالوفـــاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقـــع التكليف باطلاً بأن خلا من بيان الأجرة المتأخرة المستحقة والتي يستطيع المستأجر أن يتبين فيها حقيقة المطلوب منه بمجرد إطلاعـــه علـــى التكليف إذا كان التكليف يتضمن المطالبة بأجرة تجـــاوز الأجـــرة المســـتحقة فعلاً في ذمة المستأجر فإن دعوى الإخـــلاء تكـــون غير مقبولة ويعتبر بطلان التكليف بالوفاء من الـــنظام العام ومن ثم فإن المحكمة كأصل عام تقضي بعدم قبول الدعـــوى مـــن تلقـــاء نفسها حتى ولو لم يلتفت إليه المستأجر أو يتمسك به. إذ كان ذلك وكان نص الأجرة المستحقة وفق البند "ب" مـــن الفقرة الأولى سالفة الذكر يتسع ليشمل ما جعله القانون في حكم الأجرة من ملحقاتها عملاً بالقاعدة العامة المقررة في الفقـــرة

الأولـــى مـــن المادة (٢٧) من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٧ التي تقضـــي بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة وما في حكمها كاملة إلى المؤجــر في موعد معين ومن ذلك قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجــر والتـــي رتبت الفقرة الثانية من المادة (٣٧) من القانون المذكور على التأخير في سدادها ما يترتب على التأخير في سداد الأجــرة مـــن آثـــار ومن ثم فإنها تعامل نفس معاملتها من حيث إدراجهـــا فـــي التكلـــيف بالوفاء، وكان المستأجر لا يلتزم بقيمة اســـتهلاك المـــياه إلا بما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي على النحو المبسوط بالمادة (٣٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي نصت صراحة في فقرتها الأخيرة على بطلان اتفاق يخالف القواعد الواردة بها لتحديد قيمة استهلاك المياه ومن ثم فإنه يشترط في التكليف بالوفاء أن يتضمن مقداره المياه المستهلكة وفقاً للقواعـــد المشـــار إليها وقيمتها المستحقة فعلاً على هدي ذلك – وكـــان الثابـــت للمحكمـــة أن إنـــذاري العرض سالفي الذكر أن المســـتأنف قد تمسك فيهما بأن قيمة الإستهلاك الشهري للمياه لا يـــتجاوز المـــبلغ المـــتفق علـــيه سلفاً بعقد الإيجار سند الدعوى المســـتأنف حكمها وقدره ٠,٩٦٥ وكان الثابت للمحكمة في الوقت ذاتـــه أن المســـتأنف عليه ذهب في إنذار التكليف بالوفاء المعلن للمســـتأنف في ١٩٩٨/١/٢١ إلى تقدير قيمة الاستهلاك الشهري مـــن المـــياه بمبلغ عشرة جنيهات ومطالبة المستأنف بهذا المبلغ طوال فترة المطالبة من ١٩٩٧/٦/١حتى ١٩٩٨/١/٣١ دون أدنى

إشـــارة إلى سنده في هذا التقدير الجزافي فكانت الأوراق قد خلت مـــن أي دليل على أن قيمة الاستهلاك الشهري الفعلي من المياه بالعين مثار النزاع محسوباً وفقاً للقواعد المبينة بالمادة (٣٣) من القـــانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تقدر بالمبلغ المذكور الذي لوح به المســتأنف ضده بإنذار التكليف بالوفاء وذلك طوال فترة المطالبة المشار إليها إذ كان ذلك فإنه ترتيباً على كل ما تقدم يكون قد وقر فـــي ضـــمير المحكمة أن هذا الإنذار قد تضمن في القليل مطالبة المســـتأنف بمـــبلغ ثمـــانون جنيهاً دون سند أو دليل مما يصمه بالـــبطلان ويغـــدو هابط الأثر ولا يصلح أساساً لدعوى الإخلاء المستأنف حكمها ومن ثم يتعين القضاء بعدم قبولها.

(الاستئناف رقم ٨٥٧٦ لسنة ١١٦ ق القاهرة جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

٨) وحيث أن مؤدى نص البند "ب" من الفقرة الأولى من المادة (١٨) مـــن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع الوضعي اعتبر تكلـــيف المســـتأجر بالوفـــاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقـــع التكليف باطلاً بأن خلا من بيان الأجرة المتأخرة المستحقة والتي يستطيع المستأجر أن يتبين منها حقيقة المطلوب منه بمجرد إطلاعـــه علـــى التكليف إذ كان التكليف يتضمن المطالبة بأجرة تجـــاوز الأجـــرة المســـتحقة فعلاً في ذمة المستأجر فإن دعوى الإخـــلاء تكون غير مقبولة – إذ كان ذلك، وكان الثابت للمحكمة أن المســـتأنف بـــتاريخ ١٩٩٨/١٠/٢٢ قام بسداد مبلغ ٤٥,٤٠٠

جنـيه تنفيذاً للحجز الموقع تحت يده على أجرة العين مثار النزاع وهـو ما تحاج به المستأنف عليها وكان يتعين خصمه من القيمة الإيجارية المستحقة على المستأنف عن المدة من شهر يونيه حتى شـهر نوفمـبر مـن عام ١٩٩٨ -- إذ كان ذلك كله فإن التكليف بالوفـاء على هذا النحو يكون قد تضمن مطالبة المستأنف بأكثر ممـا هـو مستحق عليه عن فترة المطالبة بمقدار المبلغ المذكور ومـن فقد حقت عليه كلمة البطلان ويعدو حابط الأثر ولا يصلح أساساً لدعوى الإخلاء المستأنف حكمها وإذ خالف الحكم المستأنف هـذا الـنظر فإنه يكون قد شابه الخطأ في تطبيق القانون ويتعين القضـاء بإلغائـه وبعـدم قبول الدعوى المستأنف حكمها لبطلان التكليف بالوفاء.

(الاستئناف رقم ٨١٧٤ لسنة ١١٦ ق القاهرة جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

٩) لمـا كـان الثابت بالأوراق أن التكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى قد تضمن تكليف المستأنف عليها بوفاء الأجرة عن الفترة من أول يناير سنة ١٩٩٣ وحتى آخر مارس سنة ١٩٩٧ أي لمدة ٥١ شهر كما جاء بالإنذار بينما الثابت من إنذار المستأنف ضدها إلى المستأنف الأول بتاريخ ١٩٩٥/١/١٨ أنها قامت بعرض مبلغ ٤٨ جنيه عن الفترة من ١٩٩٥/١/١ حتى ١٩٩٥/١٢/٣١ بواقع أربعـة جنـيهات شهرياً وقد تسلمته المخاطب معها ومن ثم كان يتعيـن خصم هذا المبلغ من المبلغ المطالب به في الإنذار الأمر الذي يكون فيه التكليف بالوفاء قد تضمن المطالبة بمبلغ أكثر من

المستحق ويتعين لذلك القضاء مجدداً بعدم قبول الدعوى بطلان التكليف بالوفاء.

(الاستئناف رقم ٥٣٩١ لسنة ١١٦ ق القاهرة جلسة ١٩٩٩/٨/٤)

بطلان إعلان التكليف بالوفاء:

١٠) لما كان في النص في المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

أ) ....

ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر.

يدل على أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المدعي عليه بذلك لتعلقه بالنظام العام. ولما كان ذلك، وكان الثابت من حافظة مستندات المستأنف المقدمة بجلسة ١٩٩٨/١١/٣ أنها طويت على شهادة صادرة من الهيئة القومية للبريد ثابت منها أنه عثر على السجل مقيد برقم ٣٦١ بإسم .... وارد بتاريخ ١٩٩٧/١٠/١٦ وأعيد مرتداً للراسل المحضرين بتاريخ ١٩٩٧/١٠/٣٠ ولما كان هذا السجل هو الخاص بإعلان

المستأنف بالتكليف بالوفاء السابق لرفع الدعوى ومن ثم فإن التكليف بالوفاء سالف الذكر لم يعلن للمستأنف إعلاناً صحيحاً وتضحي الدعوى والحال كذلك قائمة على تكليف بالوفاء باطلاً في إعلانه الأمر الذي يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف والقضاء بعدم قبول الدعوى لهذه الأسباب الاستثنائية.

(الاستئناف رقم ١٠٠٦٠ لسنة ١١٥ ق القاهرة جلسة ١٩٩٩/٢/٣)

* * *

مبحث مرتبط

طريقة التكليف بالوفاء

تنص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

أ) ....

ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر....... الخ).

ومفاد ذلك أن التكليف بالوفاء يتم بأحد طريقين إما بإعلان على يد محضر. وإما بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم وصول دون مظروف. وذلك على التفصيل التالي:

أ – الإعلان على يد محضر:

نظم القانون الإعلان بواسطة المحضرين في المادة (٦) من قانون المرافعات فنص على أن: "كل إعلان أو تنفيذ يكون بواسطة المحضرين بناء على طلب الخصم أو قلم الكتاب أو أمر المحكمة ويقوم الخصوم أو وكلاؤهم بإعلانها أو تنفيذها كل هذا ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ولا يسأل المحضرون إلا عن خطئهم في القيام بوظائفهم".

ومفاد النص سالف الذكر أن الإعلان يجب أن يسلم إلى الشخص نفسه أو في موطنه وأنه إذا لم يجد المحضر الشخص المطلوب إعلانه

في موطنه كان عليه أن يسلم الورثة إلى وكيله أو خادمه أو لمن يكون ســاكناً معه من أزواجه أو أقاربه أو أصهاره فإذا لم يجد منهم أحداً أو امتــنع مــن وجــده عن تسلم الصورة وجب أن يسلمها حسب الأحوال لمــأمور القســم أو المركــز أو العمــدة أو شيخ البلد الذي يقع موطن الشــخص فــي دائرته ويجب على المحضر في ظرف أربع وعشرين ســاعة أن يوجــه إلى المعلن إليه في موطنه الأصلي أو المختار كتاباً موصي عليه يخبره فيه بمن سلمت إليه الصورة وعليه أن يبين كل ذلك فــي حينه بالتفصيل في أصل الإعلان وصورته فإن لم يراع المحضر كل ذلك وقع الإعلان باطلاً.

ويلاحــظ ما نصت عليه المادة (١٣) مرافعات من أن يكون تسليم صورة الإعلان بطرق خاصة لبعض الأشخاص المعينين[١].

ب- التكليف بالوفاء بخطاب موصي عليه بعلم الوصول:

اشــترط النص في الطريق الثاني للتكليف بالوفاء أن يكون بخطاب موصي عليه بعلم الوصول فإذا تم بخطاب موصي عليه فير مصحوب بعلــم الوصــول كــان بــاطلاً والحكمة في ذلك ضمان علم المستأجر بالتكليف.

كمــا اشترط أن يكون الخطاب دون مظروف ضماناً للمؤجر حتى يقطع على المستأجر سبيل الإدعاء بأن المظروف الذي ثبت تسليمه إليه كــان خالياً من أي مكتوب، ويجب أن يتم تسليم الخطاب طبقاً لما نص

---

(١) الدكتور : سليمان مرقص – المرجع السابق ص٢٩.

عليه قرار وزير المواصلات رقم ٥٥ لسنة ١٩٧٢ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٦ لسنة ١٩٧٠ بنظام البريد والتعليمات التي تحيل إليها هذه اللائحة[١].

ويلاحظ أنه إذا رفض المرسل إليه الاستلام فإنه يطلب منه التأشير على الرسالة بما يفيد ذلك وأن يوقع على هذا التأشير بإمضائه، فإذا رفض اكتفى العامل المختص بالتأشير على الرسالة بأن المرسل إليه رفض استلامها وأبى التأشير ويوقع العامل على هذا التأشير ولم توجب تعليمات البريد في حالة الامتناع عن الاستلام بيان اسم المخاطب معه أو تسليم الخطاب إلى رجال الإدارة كالشأن في قانون المرافعات.

كما جاء بتعليمات البريد أنه إذا كان المعلن إليه من أفراد القوات المسلحة فإنه يجوز إخطاره بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول دون التقيد بالإجراءات المنصوص عليها في المادة (٦/١٣) مرافعات لأنها قاصرة على الإعلان الذي يتم عن طريق المحضرين.

وقيل بأنه إذا رفض المستأجر تسلم خطاب التنبيه اعتبر التكليف بالوفاء قد حصل على الوجه القانوني وأنه يجب أن يثبت رفض المستأجر بتأشير كتابي منه على غلاف الخطاب ليكون ذلك دليلاً أكيداً على أنه هو الذي رفض تسلم الخطاب حقيقة وإلا فإنه يتعين إعادة إعلانه على يد محضر[٢] وأيضاً فإذا لم يجد موظف البريد المستأجر ورفض تابع المستأجر أو من يقيم معه تسلم الخطاب فإنه يتعين إعادة التكليف بالوفاء.

---

(١) المستشار / محمد عزمي البكري – المرجع السابق ص ٩٢١.

(٢) الدكتور / سليمان مرقص – المرجع السابق ص٣٥.

وقـد أجمـع الفقهـاء على أنه يجوز من باب أولى أن يتم تكليف المسـتأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة بإجراء أقوى من الإعلان على يد محضـر وذلك كتوقيع الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة وفاء للأجرة المستحقة أو استصدار أمر أداء بالأجرة المتأخرة وإعلانه للمستأجر أو رفع دعوى المطالبة بالأجرة المتأخرة، ويجب أن ينقضـي على أي إجراء من هذه الإجراءات خمسة عشر يوماً قبل رفع دعـوى الإخلاء حتى تقبل هذه الدعوى لأن هذا إجراء يأخذ فقط حكم التكلـيف بالوفـاء إذا اسـتخدم في دعوى الإخلاء ولا يغني عن توافر الشروط الأخرى[1].

من أحكام محكمة النقض في هذه المسألة:

١) لما كانت الدعوى في ظل قانون المرافعات الحالي رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ تعتـبر مـرفوعة طـبقاً للمـادة (٦٣) منه بمجرد إيداع صـحيفتها قلم كتاب المحكمة أما إعلان المدعي عليه بها تطبيقاً للمادتيـن (٦٧، ٦٨) مـنه فقـد أصبح إجراءاً منفصلاً عن رفع الدعـوى وتالياً له قصد به المشرع إعلامه بها وبطلبات المدعي فـيها وبالجلسـة المحددة لنظرها كي يعد - دفاعه ومستنداته كما يتحقق هذا القصد بحضور المدعي عليه الجلسة وإحاطته بالدعوى فـلازم ذلـك أنـه يجب على المؤجر إعلان المستأجر بالتكليف بالوفـاء بـإحدى الوسـيلتين المبينتين بالنص المتقدم أي بكتاب موصـي علـيه بعلم الوصول دون مظروف أو على يد محضر

---

[1] الدكتور / عبد الناصر توفيق العطار - المرجع السابق ص٦٢٨.

وخــلال مــيعاد الخمسة عشر يوماً الذي حدده قبل رفع الدعوى ويحصل ذلك بتمام إيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة دون اعتبار لإعلانهــا التالي لها – المنفصل عنها لكونه لازم لرفعها فإذا ما تنكب المؤجر الطريق الذي رسمه القانون لإعلان التكليف بالوفاء للمستأجر قبل رفع الدعوى أو لم يلتزم الميعاد الحتمي الذي أوجب إجــراؤه خلالــه أو تجاوزه كما في حالة جعله مصحوباً بدعوى الإخــلاء بتضــمينه صحيفتها موصولاً بإعلانها فإنه يكون هابط الأثر قانوناً.

(الطعن رقم ١٦٥٣ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٤/٦/١٩)

٢) المقــرر أنه إزاء خلو قانون إيجار الأماكن وقانون المرافعات من تنظــيم لكيفــية الإخطار بالبريد فإنه يتعين الرجوع في ذلك إلى قوانيــن هيئة البريد ولوائحها ومفاد ما نصت عليه المادتين (٣٢، ٤٣) مــن اللائحــة التنفيذية لقانون البريد رقم ١٦ لسنة ١٩٧٠ والصــادر فيها قرار وزير المواصلات رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٢ أن الرســائل المسجلة بعلم الاستلام تسلم لذات المرسل إليه أو وكيله ويجب على العامل الذي يقوم بتسليمها أن يحصل من المرسل إليه علــى توقــيعه وتاريخ الاستلام على علم الاستلام ثم توقيعه هو أيضــاً ويختمه بالختم ذي التاريخ ويعيده داخل مظروف مصلحي بطريق التسجيل إلى المرسل منه وإذا رفض المرسل إليه التوقيع علــى علم الاستلام أو تعذر الحصول على توقيعه بتوقيع العامل المخــتص علــيه بما يفيد تسلم الخطاب إلى المرسل إليه ويختمه

ويعيده داخل مظروف مصلحي إلى المرسل منه فإذا لم تتبع هذه الإجراءات في الإخطار بطريق البريد - كوسيلة إعلان - وتم الإخطار بطريقة تنطوي على الغش بحيث لا يصل إلى المراد إخطاره فقد جرى قضاء هذه المحكمة على وقوعه باطلاً ولو كان الإخطار قد استوفى ظاهرياً شكله القانوني.

(الطعن رقم ١٠٧٨ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٣/٢٣)

٣) مفاد نص المادتين (٦/١٣، ١٩) من قانون المرافعات أنه بالنسبة لأفراد القوات المسلحة ينبغي أن يسلم إعلانهم بواسطة النيابة العامة إلى الإدارة القضائية المختصة بالقوات المسلحة ويترتب على مخالفة ذلك بطلان الإعلان شريطة أن يكون الخصم على علم بصفتهم هذه علماً يقينياً وقت مباشرته الإعلان حتى يلزم الطريق المخصص له وإلا صح إعلانهم طبقاً للقواعد الأصلية في الإعلان.

(الطعن رقم ٢١٢٢ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩١/١٠/٢٨)

* * *

الشرط الرابع

أن ترفع دعوى الإخلاء بعد خمسة عشر يوماً من تاريخ التكليف بالوفاء

لا يجوز رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء مدة الخمسة عشر يوماً من وقت التكليف بالوفاء وإلا كانت الدعوى غير مقبولة لرفعها قبل الأوان وذلك مستفاد من نص المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بقولها: "إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك..." وإقامة دعوى الإخلاء قبل انقضاء المدة المذكورة يرتب عدم قبولها وهو ما تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها لتعلق ذلك بالنظام العام. وتحسب المدة المذكورة من وقت وصول التكليف بالوفاء إلى المستأجر على أية طريقة حصل هذا التكليف فإذا تعددت أوراق التكليف بالوفاء لم يعتد إلا بالورقة الأخيرة فتنسخ هذه ما قبلها وتكون هي محل الاعتبار عند حساب مدة الخمسة عشر يوماً ولا يحسب يوم وصول التكليف إلى المستأجر كما تضاف مواعيد المسافة إن كان الوفاء بالأجرة واجباً في موطن المؤجر وينقضي الميعاد بانقضاء اليوم الأخير منه.

فإذا لم يف المستأجر بالأجرة المتأخرة حتى انقضاء الميعاد محسوباً على هذا النحو فعندئذ يجوز للمؤجر رفع دعوى الخلاء، ولما كان الميعاد ميعاد وفاء وليس ميعاداً لاتخاذ إجراء قانوني فإنه لا يمتد إن صادف آخر يوم فيه يوم عطله وذلك ما لم يثبت أن الدائن امتنع عن قبض الأجرة في هذا اليوم الأخير ويتعين على المستأجر أن يعرض

الأجرة عرضاً حقيقياً فيمتد الميعاد إلى أول يوم عمل يمكن فيه العرض والإيداع[١].

وإذا كـــان واجباً على المستأجر كي يتفادى الحكم بالإخلاء أن يفي بالأجـــرة المتأخرة التي كلف الوفاء بها في ظرف خمسة عشر يوماً من تـــاريخ التكلـــيف فـــإن هـــذه المدة قد حددت لمصلحة كل من المؤجر والمستأجر أي أنه أريد بها من جهة منح المستأجر مهلة يدبر فيها أمر الوفـــاء ومـــن جهة أخرى تخويل المؤجر عند نهايتها حقاً في الإخلاء، فيجوز للمستأجر أن يفي قبل انتهاء هذه المهلة ويجوز للمؤجر أن يتمهل فـــي رفـــع دعوى الإخلاء حتى بعد انقضاء هذه المدة فتمتد حينئذ مهلة المســـتأجر برضاء المؤجر الضمني إلى الوقت الذي يرفع فيه المؤجر دعوى الإخلاء، أي إلى يوم إعلان المستأجر بها وفي هذه الحالة يكتفي مـــن المستأجر بدفع الأجرة المستحقة حتى تاريخ التكليف بالوفاء ما لم يكن التكليف شمل ما يستحق بعده وإلى حين الوفاء أما بعد رفع الدعوى فيتعيـــن أن يدفع أيضاً ما استحق من الأجرة حتى تاريخ الوفاء ولو لم يكـــن التكلـــيف شمل ذلك وتستقل محكمة الموضوع بتقدير ما إذا كان المستأجر قد سدد الأجرة المستحقة أو لم يسددها[٢].

* * *

---

(١) المستشار / عبد الحميد عمران – المرجع السابق ص ٧٣ وما بعدها.

(٢) الدكتور / سليمان مرقص – المرجع السابق ص ٥٧ وما بعدها.

المبحث الثاني

توقي المستاجر الحكم بالإخلاء

تنص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

أ) ....

ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال الخمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم بشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر....".

ومفاد النص سالف الذكر أنه يشترط لتوقي المستأجر الحكم بالإخلاء ضرورة توافر شرطين:

أولهما : وفاء المستأجر بالأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.

والثاني : أن يتم الوفاء قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى.

وفيما يلي تفصيل لازم لكل شرط:

الشرط الأول

وفاء المستأجر بالأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية

المقصود بالأجرة المستحقة:

المقصود بالأجرة المستحقة التي يستطيع المستأجر بوفائها مع ملحقاتها توقي الحكم بالإخلاء ليس الأجرة التي ذكرت في التكليف بالوفاء كما سبق فحسب، بل كل الأجرة التي استحقت بعد ذلك حتى تاريخ السداد لأن تكليف المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة حتى تاريخ إعلانه يحدث أثره بالنسبة إلى كل الأجرة التي تستحق بعد إعلانه وأثناء سير الدعوى إذ لا يقبل أن يلزم المؤجر بأن يجدد تكليف المستأجر بالوفاء كل شهر طوال سير الدعوى وتشمل ملحقات الأجرة وكما سبق الضرائب والرسوم وقيمة الكهرباء والمياه وأجرة البواب وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية[1].

ويلاحظ أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد أسقط الفوائد من المبالغ الواجب الوفاء بها ففي ظل هذا القانون يتعين الوفاء بالأجرة والمصاريف والنفقات الفعلية وهذا النص يطبق بأثر فوري على الدعاوى القائمة ولو كان العقد قد أبرم في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ السابق عليه، كما جاء القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ خالياً أيضاً من النص على الفوائد والعلة في ذلك هي أن المشرع قد اتجه إلى مناهضة الفوائد والنزوع إلى استنكار الربا أخذاً بما تمليه مبادىء الشريعة الإسلامية.

---

(١) الدكتور / سليمان مرقص – المرجع السابق ص٦٧.

المقصود بالمصاريف والنفقات الفعلية:

يقع عبء إثبات النفقات والمصاريف الفعلية على عاتق المؤجر وهي لا تقتصر على المصاريف القضائية وعلى أتعاب المحاماة المقضي بها وإنما تشتمل على ما تكبده المؤجر في سبيل مقاضاة المستأجر بما في ذلك أتعاب المحاماة التي دفعها المؤجر فعلاً لمحاميه بشرط إقرار المحكمة إياها(١).

وفي ذلك أيضاً قيل بأنه حتى يمكن إلزام المستأجر المصاريف والنفقات الفعلية يتعين على المؤجر أن يقدم بياناً محدداً بها وأن يقيم الدليل على إنفاقها وعلى كلٍ فإن تحديدها يخضع لتقدير قاضي الموضوع.

أما إذا لم يقدم المؤجر البيان المذكور أو قدمه ولم يقم الدليل على إنفاق المصاريف والنفقات الفعلية الواردة به كان للمستأجر توقي حكم الإخلاء بسداد المصاريف الرسمية دون المصاريف والنفقات الفعلية(٢).

كما قيل أيضاً - بأنه على المستأجر أن يؤدي كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف فعلية حتى تاريخ قفل باب المرافعة في الدعوى كمصروفات التكليف بالوفاء ومصروفات رفع دعوى الإخلاء ومصروفات انتقاله لحضور جلسات هذه الدعوى ومصروفات توكيله للمحامي والأتعاب الفعلية التي يلزمه دفعها له - وغير ذلك من المصروفات ويقدم المؤجر للمحكمة بياناً محدداً بهذه النفقات الفعلية حتى يلزم المستأجر بدفعها(٣).

---

(١) الدكتور / سليمان مرقص - المرجع السابق - ص ٦٧.
(٢) المستشار / محمد عزمي البكري - المرجع السابق ص ٩٤٤.
(٣) الدكتور / عبد الناصر توفيق العطار - المرجع السابق ص ٦٣٤.

الشرط الثاني

أن يتم الوفاء قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى

الشرح :

الأصل أن قيام المستأجر بوفاء الأجرة وملحقاتها قبل إقفال باب المرافعة يسقط حق المؤجر في الإخلاء ويمنع المحكمة من الحكم به فيمكن القول بأن من حق المستأجر أن يحول دون صدور حكم الإخلاء إذا هو وفي الأجرة المستحقة وملحقاتها قبل قفل باب المرافعة ويقفل باب المرافعة في الدعوى بصدور قرار صريح بذلك من المحكمة أو بحجزها الدعوى للحكم فيها وتحديد موعد للنطق بالحكم غير أنه إذا قررت المحكمة حجز الدعوى للحكم مع تقديم مذكرات في ميعاد معين فلا يعد باب المرافعة قد قفل في هذه الحالة إلا بانتهاء الميعاد المحدد لتقديم المذكرات ومتى قفل باب المرافعة كان للمحكمة أن تعيد فتحه دون إلزام عليها بذلك فإذا فتحته امتدت لصالح المستأجر رخصته توقى حكم الإخلاء بالوفاء وقد استقر قضاء محكمة النقض على جواز تفادي المستأجر الحكم بالإخلاء إذا هو وفي الأجرة المتأخرة في ذمته مع الفوائد والمصاريف قبل قفل باب المرافعة في الاستئناف استناداً منها إلى حرفية النص وإطلاقه[1] بمعنى أنه إذا حجزت الدعوى للحكم فإن صلة الخصوم بها تنقطع إلا بالقدر الذي تصرح به المحكمة فإذا قدم أحد الخصوم مستنداً أو مذكرة في فترة حجز الدعوى للحكم دون أن يكون مصرحاً له فيها بتقديم أيهما أو دون أن يثبت إطلاع الخصم الآخر

---

(١) الدكتور / سليمان مرقص – المرجع السابق ص ٧٢.

عليها فلا على المحكمة إن هي التفتت عما قدمه الخصم من أوراق في تلك الفترة.

وخلاصـــة ذلــك أن المقصـــود بعبارة (قبل قفل باب المرافعة في الدعـــوى) والـــوارد بنص المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هو قفل باب المرافعة في الاستئناف والعلة في ذلك هو أن نص المـــادة المذكـــورة جاء عاماً ومطلقاً ومن ثم فإنه لا يجوز قصر نطاق الســـداد على قفل باب المرافعة أمام محكمة الدرجة الأولى دون محكمة الاســـتئناف إذ يعتبر ذلك تقييداً لمطلق النص وتخصيصاً لعمومه بغير مخصص ولذلك فقد جرى قضاء محكمة النقض على أن يكون من حق المستأجر أن يقوم توقياً للحكم عليه بالإخلاء بسداد الأجرة وملحقاتها قبل إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف.

(الطعن رقم ١٤١ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٢/١١/٢٩)

سداد الأجرة عند تنفيذ حكم الطرد المستعجل:

علـــى خـــلاف القواعد العامة يجوز تنفيذ الأحكام المدنية في غيبة المحكـــوم علـــيه باعتبار أن الأمر فيها يتعلق بحق مؤكد يراد اقتضاؤه جبراً عن المدين مما لا أهمية معه لحضوره. اشترطت المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يتم تنفيذ حكم الطرد في مواجهة المســـتأجر عن طريق إعلان الصورة التنفيذية للحكم لشخص المستأجر لتمكيـــنه مـــن ســـداد الأجـــرة حتى بعد قفل باب المرافعة في الدعوى وصـــدور الحكم بحيث إذا قام بسداد الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم امتنع على المحضر تنفيذ حكم القضاء المستعجل بالطرد كما

يمتنع عليه تنفيذ الحكم في غيبة المستأجر.

وللمستأجر أن يستأنف حكم الطرد ويسدد الأجرة والمصاريف والأتعاب قبل قفل باب المرافعة في دعوى الاستئناف وعندئذ ينتفي شرط الاستعجال ويحكم بعدم اختصاص القضاء المستعجل نوعياً بنظر الدعوى وإذا لم يسدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب قبل قفل باب المرافعة في الاستئناف وصدر الحكم بطرده فلا ينفذ هذا الحكم أيضاً إلا في مواجهته فإذا سدد الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم المستأنف امتنع على المحضر تنفيذه(١).

وقيل بأنه إذا قام المستأجر بالسداد بعد الحكم المستعجل الصادر بالطرد فإنه لا يجدي المؤجر نفعاً رفع دعوى إخلاء موضوعية لأنها تكون قد رفعت بعد الوفاء(٢).

ويلاحظ أنه وبجلسة ٦ فبراير سنة ١٩٩٩ قضت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٨١ لسنة ٩١ قضائية (دستورية) بعدم دستورية عجز الفقرة الثانية من البند "ب" من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نص عليه من أنه: "وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر" ومن ثم فقد عادت الأوضاع إلى ما كانت عليه قبل صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١".

---

(١) الدكتور / عبد الناصر توفيق العطار – المرجع السابق ص ٦٤٧ وما بعدها.

(٢) المستشار / محمد عزمي البكري – المرجع السابق ص٩٥٩.

ويصح لذلك التنفيذ في غيبة المستأجر طالماً تم إعلانه بالحكم وفقاً لنص المادة (٢٨١) من قانون المرافعات.

ونورد فيما يلي نص حكم المحكمة الدستورية سالف الذكر:

عدم دستورية نص قانون إيجار الأماكن في وجوب تنفيذ حكم الطرد في مواجهة المستأجر الصادر عليه بجلسة ٦ فبراير سنة ١٩٩٩ في القضية رقم ٨١ لسنة ١٩ قضائية (دستورية) والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ١١ في ١٩٩٩/٣/١٨.

المحكمة

حيث أن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعي كان قد صدر لصالحه، بتاريخ ١٩٨٩/١٠/١٥ حكم في الدعوى رقم ١٦٠١٦ لسنة ١٩٨٩ مستعجل القاهرة بطرد ورثة المرحوم/ حسن أحمد سلطان من العين المؤجرة لمورثهم الكائنة بالعقار رقم ٩ شارع شعيب قسم الساحل لعدم سدادهم القيمة الإيجارية المستحقة وتأيد هذا الحكم بالإستئناف رقم ١٢٠٧ لسنة ١٩٨٩ مستأنف مستعجل القاهرة، وإذ قام المدعي بتنفيذه جبرياً، فقد نازع الورثة في صحة إجراءات التنفيذ، وأقاموا الدعوى رقم ٩٢٤ لسنة ١٩٩٢ مدني محكمة شبرا بطلب الحكم ببطلان إجراءات التنفيذ، فطعن المدعي في هذا الحكم استئنافياً أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية، التي قضت بعدم اختصاصها وبإحالته إلى محكمة استئناف القاهرة، فقيد أمامها برقم ١٦٢٦٨ لسنة ١١٢ قضائية، ودفع في صحيفة استئنافه بعدم دستورية نص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

المشار إليه فيما تضمنته من وجوب تنفيذ الحكم المستعجل بالطرد لعدم سداد الأجرة. في مواجهة المستأجر، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع وصرحت له بإقامة الدعوى الدستورية، فقد أقام الدعوى الماثلة.

وحيث أن المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، تنص على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

أ) الهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقاً للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية.

ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف، أو بإعلان على يد محضر، ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر........".

وحيث أن هيئة قضايا الدولة دفعت بعدم قبول الدعوى الماثلة تأسيساً على أن المدعي يد حصر أوجه النعي على النص الطعين في

تعارضـــه مع القواعد العامة في قانون المرافعات المنصوص عليها في المادتين (٢١٣، ٢٨١) منه، وأن الرقابة القضائية التي تباشرها المحكمة الدســتورية العلــيا في شأن دستورية القوانين مناطها قيام تعارض بين نص قانوني وحكم في الدستور، ولا شأن لها بالتناقض بين التشريعات.

وحيـــث أن هذا الدفع مردود بأن أوجه الطعن التي أوردها المدعي فـــي صـــحيفة دعـــواه على ذلك النص لا تقتصر على مخالفته للقواعد العامـــة في قانون المرافعات، بل تشمل أيضاً مخالفته للمادة (٦٨) من الدســـتور التـــي تكفل الحق في التقاضي للناس كافة: وإخلاله بتوازن العلاقـــة بيـــن المؤجر والمستأجر، مساساً بالملكية الخاصة التي يحميها الدستور في المادة (٣٤) منه.

وحيـــث أن من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن مـــناط المصلحة الشخصية المباشرة في الدعوى الدستورية – وهي شـــرط لقبولها – أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة في الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الفصل في المسألة الدستورية مؤثراً على الطلبات المرتبطة بها والمطروحة على محكمة الموضوع، إذ كان ذلك وكان النزاع المثار أمام محكمة الموضوع يدور حول بطلان إجراءات تنفـــيذ الحكـــم المستعجل الصادر في الدعوى رقم ١٦٨٦ لسنة ١٩٨٩ مســـتعجل القاهرة، بطرد المدعي عليهم من المكان المؤجر لعدم تنفيذه في مواجهتهم بالمخالفة لنص الفقرة الثانية من البند "ب" من المادة (١٨) مـــن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فإن ذلك يقيم المصلحة الشخصية المباشـــرة للمدعـــي فـــي دعواه الدستورية التي يتحدد إطارها، ونطاق

الخصــومة فيها فيما نصت عليه تلك الفقرة في عجزها (وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر).

وحيث أن البند "ب" من المادة (١٨) المشار إليها قد تناول بالتنظيم حالــة الإخــلاء من العين المؤجرة لعدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المســتحقة خــلال خمســة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بالسداد بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضــر، عــاقداً الاختصــاص بذلك للقضاء المستعجل ليقضي بطرد المستأجر من العين المؤجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح، شريطة أن يــتم التنفيذ في مواجهة المستأجر للتحقق من علمه بحكم الطرد دون أن يغنــي عن ذلك العلم الفعلي ولو كان قاطعاً، وعلى خلاف ما تقضي به القواعــد العامــة فــي قــانون المرافعات من الإكتفاء بإعلان الصورة التنفيذية للحكم لشخص المحكوم ضده أو في موطنه.

وحيــث أن البيــن من الأعمال التحضيرية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، أن مشروعه الوارد من الحكومة إلى مجلس الشعب لــم يكن يتضمن النص الطعين، وأن اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمــرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية رأت إضافته – بتقريرها المرفوع للمجلس في ١٩٨١/٦/١٨ – بدعوى حماية المستأجرين من صدور أحكام بطردهم وتنفيذها في غيبتهم، وعند مناقشــة المجلس لهذا النص بجلسته المعقودة في ١٩٨١/٦/٢٤ طالب بعض الأعضاء بحذفه لأنه يشجع المستأجر على عدم الوفاء بالأجرة إذ لا يتصور أن يجهل ما يدور بشأن مسكنه بعد أن تم التنبيه عليه بالوفاء

بالأجـرة ولم يدفعها، ثم رفعت ضده دعوى مستعجلة لطرده بسبب عدم سـداد الأجـرة فضلاً عن أنه حتى لو فرض جدلاً صدور حكم الطرد وتنفـيذه دون علـم المسـتأجر فإنه متى قام بالوفاء عند استئنافه لحكم الطرد فسوف يلغي الحكم ويعود إلى العين المؤجرة.

وحيـث أن اشـتراط الـنص الطعيـن أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر، مؤداه أنه لا يكفي أن يتم الإعلان للمستأجر أو من ينوب عنه أو من يساكنه من أقاربه، وإنما يجب أن تتم إجراءات التنفيذ بالطرد في مواجهـته، وهـو مـا يستوجب حضوره الشخصي أثناء مباشرة هذه الإجـراءات، وذلـك على خلاف القواعد العامة في تنفيذ كافة الأحكام الموضـوعية منـها والمسـتعجلة التي حددها قانون المرافعات المدنية والـتجارية والتي تقضي بجواز تنفي الأحكام المدنية في غيبة المحكوم علـيه، باعتبار أن الأمر فيها يتعلق بحق مؤكد يراد اقتضاؤه جبراً عن المدين مما لا أهمية معه لحضوره.

وحيث أن حق التقاضي – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – يفـترض ابـتداء وبداهة تمكين كل متقاض من النفاذ إلى القضاء نفاذاً ميسـراً لا تثقله أعباء مالية ولا تحول دونه عوائق إجرائية، وكان هذا النفاذ – بما يعنيه من حق كل شخص في اللجوء إلى القضاء وأن أبوابه غير موصدة فـ يوجه من يلوذ بها، وأن الطريق إليها معبد قانوناً – لا يـتعدى كونـه حلقة من حلقات حق التقاضي تكملها حلقتان أخريان لا يستقيم بدونهما هذا الحق، ولا يكتمل وجوده في غيبة أي منهما، ذلك أن قيام الحق في النفاذ إلى القضاء تكمله الحلقة الوسطى في حق التقاضي

وهــي تلــك التــي تعكس حيدة المحكمة واستقلالها وحصانة أعضائها والأســس الموضــوعية لضــماناتها العملية، وهي بذلك تكفل بتكاملها المقاييس المعاصرة التي توفر لكل شخص حقاً مكتملاً ومتكافئاً مع غيره فــي محاكمــة منصفة وعلنية تقوم عليها محكمة مستقلة محايدة ينشئها القــانون تــتولى الفصــل – خلال مدة معقولة – في حقوقه والتزاماته المدنية أو في التهمة الجنائية الموجهة إليه، ويتمكن في كنفها من عرض دعــواه وتحقيق دفاعه ومواجهة أدلة خصمه رداً وتعقيباً في إطار من الفرص المتكافئة، وبمراعاة أن تشكيل المحكمة وأسس تنظيمها وطبيعة القواعد الموضوعية والإجرائية المعمول بها في نطاقها، وكيفية تطبيقها من الناحية العملية، هي التي حدد لتلك الحلقة الوسطى ملامحها الرئيسية مــتى كــان ما تقدم، وكان حق التقاضي لا تكتمل مقوماته ما لم توفر الدولــة للخصومة في نهاية مطافها حلاً منصفاً يمثل التسوية التي عمد مــن يطلبها إلى الحصول عليها بوصفها الترضية القضائية التي يسعى إلــيها لمواجهــة الإخلال بالحقوق التي يدعيها، وكانت هذه الترضية – وبافــتراض مشروعيتها واتساقها مع أحكام الدستور – تندمج في الحق فــي التقاضي باعتبارها الحلقة الأخيرة فيه، ولارتباطها بالغاية النهائية المقصودة منه برابطة وثيقة، ذلك أن الخصومة القضائية لا تقام للدفاع عن مصلحة نظرية لا تتمحض عنها فائدة عملية، وإنما غايتها اقتضاء منفعة يقرها القانون، وتتحدد على ضوئها حقيقة المسألة المتنازع عليها بيــن أطرافها وحكم القانون بشأنها، واندماج هذه الترضية في الحق في التقاضي، مؤداه أنها تعتبر من مكوناته، ولا سبيل لفصلها عنه؛ وإلا فقد

هذا الحق مغزاه، وآل سراباً.

وحيث أن إنكار الحق في الترضية القضائية سواء بمنعها ابتداء، أو بإقامـــة العراقيل فـ يوجه اقتضائها، أو بتقديمها متباطئة متراخية دون مســـوغ، أو بإحاطـــتها بقواعد إجرائية معيبة، لا يعدو أن يكون إهدار للحماية التي يفرضها الدستور والقانون للحقوق التي وقع العدوان عليها، وإنكـــاراً للعدالـــة في جوهر خصائصها وأدق توجهاتها، وبوجه خاص كلما كان طريق الطعن القضائي لرد الأمور إلى نصابها ممتنعاً أو غير منـــتج، وكان من المقرر أنه ليس لازماً لإنكار العدالة وإهدار متطلباتها أن يقـــع العدوان على موجباتها من جهة القضاء ذاتها، ذلك أن السلطة التشـــريعية أو التنفـــيذية قـــد تفرض من العوائق ما يحول دون بلوغ الترضية القضائية، سواء عن طريق حرمان الشخص من إقامة دعواه، أو من نظرها في إطار من القواعد الموضوعية، وفق الوسائل القانونية السليمة، ومن ثم لا يعتبر إنكار العدالة قائماً في محتواه على الخطأ في تطبيق القانون، وإنما هو الإخفاق في تقديم الترضية القضائية الملائمة، وهو ما يتحقق بوجه خاص إذا كانت الوسائل القضائية المتاحة لا توفر لمن استنفذها الحماية اللازمة لصون حقوقه، أو كانت ملاحقته لخصمه للحصـــول علـــى الترضية القضائية التي يأملها، لا طائل من ورائها، وبغـــير اقـــتران الترضية القضائية بوسائل تنفيذها وحمل الملزمين بها علـــى الرضوخ لها، فإن هذه الترضية تغدو هباءاً منثوراً، وتفقد قيمتها من الناحية العملية، وهو ما يفيد بالضرورة إهدار الحماية التي فرضها الدستور والمشرع – كلاهما – للحقوق على اختلافها، وتكريس العدوان

علـــيها وتعطـــيل دور القضـــاء المنصوص عليه في المادة (٦٥) من الدستور في مجال صونها والدفاع عنها وإفراغ حق اللجوء إليه من كل مضـــمون، وهو حق عنى الدستور بتوكيده في المادة (٦٨)، كذلك فإن الترضية القضائية التي لا يقهر المدين بها على تنفيذها مباشرة إذا ماطل فـــيها، هي في واقعها خروج على مبدأ خضوع الدولة للقانون، ونكول عن تأسيس العدالة وتثبيتها من خلال السلطة القضائية بأفرعها المختلفة وتنظيماتها المتعددة، وهي السلطة التي تصدر أحكامها وفق القانون على ما تنص عليه المادة (١٦٥) من الدستور، ولا يعدو الإمتناع عن تنفيذها أو عـــرقلة هـــذا التنفيذ أو تعطيله بعمل تشريعي، أن يكون عدواناً من السلطة التشريعية على الولاية الثابتة للسلطة القضائية، واقتحاماً للحدود الفاصـــلة بين السلطتين، وهو كذلك تدخل مباشر في شئون العدالة بما يقلـــص مـــن دورهـــا، ويناقض دالة المادة (٧٢) من الدستور من أن الحمايـــة القضـــائية للحـــق أو الحـــرية على أساس من سيادة القانون وخضوع الدولة لأحكامه – لازمها التمكين من اقتضائها والمعاونة في تنفيذها ولو باستعمال القوة عند الضرورة.

وحيـــث أن القول بأن ما تقرر بالنص المطعون فيه من تنفيذ حكم الطـــرد في مواجهة المستأجر، قد تغيا حماية المستأجر من خطر طرده بحكـــم مستعجل يعتبر وقتياً بطبيعته، ومبناه ظاهر الأوراق، ولا يتعمق أصل الحق المدعى به، وأن تنفيذ هذا الحكم في مواجهة مستأجر العين، هـــو الـــذي يكفـــل مبدأ المجابهة في التنفيذ، ويمكن المستأجر من إبداء وجهـــة نظره واعتراضاته في شأن حكم غير مستقر، ومعرض للإلغاء

بصدور حكم موضوعي في النزاع، مردود.

أولاً :بأن مؤداه امتناع تنفيذ الأحكام الصادرة من القضاء المستعجل جميعها بالنظر إلى طبيعتها الوقتية، حال أن طبيعتها هذه، واتصالها بأوضاع قلقة غير مستقرة، وحمايتها المؤقتة لظاهر الأمر في شأن الحقوق المتنازع عليها، لا تحول دون تنفيذها، بل إن الأحكام الصادرة في مادة مستعجلة – ويندرج تحتها الحكم الصادر بطرد المستأجر من العين المؤجرة – تعتبر نافذة نفاذاً معجلاً بقوة القانون، ضماناً لسرعة اجتناء الفائدة المقصودة منها والتي لا يجوز تأجيل الحصول عليها أو تعطيلها بناء على مجرد احتمال صدور حكم على خلافها في النزاع الموضوعي. ويزداد الأمر دقة، كلما صار الحكم الصادر بالطرد نهائياً إذ تزيد نهايته من قوته.

ثانياً :بأن المحكوم لهم من القضاء المستعجل بطرد مستأجر من العين المؤجرة. ذو حق ظاهر يحميه المشرع، ويمنحه رعاية خاصة، فيجيز اقتضاءه قبل أن يستقر بصورة نهائية. وتعليق تنفيذ الحكم الصادر في مادة مستعجلة – ولو كان نهائياً – على إجراء هذا التنفيذ في مواجهة المستأجر، مؤداه أن يظل هذا الحكم عصياً على التنفيذ دائماً كلما عن لمستأجر العين المحكوم بطرده منها بحكم نهائي، ألا يمثل بشخصه عند إجراء التنفيذ فلا يكون إتمامه إلا معلقاً على محض إرادته إن شاء مضى بالتنفيذ إلى نهايته من خلال حضوره لإجراءاته، وإن شاء

أعاق التنفيذ بالتغيب عنه. ولا كذلك شأن الأحكام القضائية التي لا يجوز أن يكون إنفاذ آثارها معلقاً على محض إرادة من صدر الحكم ضده.

ثالثاً :بأن النفاذ المعجل للأحكام الصادرة في مادة مستعجلة قد تقرر بقاعدة آمرة تجعل هذا النفاذ واقعاً بقوة القانون. وما تقرر بالنص المطعون فيه أن تنفيذ الحكم بالطرد – وهو صادر من القضاء المستعجل – لا يجوز إلا في مواجهة المستأجر يعتبر نكولاً جزئياً عن هذه القاعدة بالنسبة للمنازعات المشار إليها بما يخل بقوة الأحكام القضائية الصادرة فيها، والتي لا يجوز أن يسقطها المشرع عنها ولو لم يكن الحكم نهائياً، وهو ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة بتوكيدها أن الدستور كفل استقلال السلطة القضائية بنص المادة (١٦٥) منه، وجعل هذا الاستقلال عاصماً من التدخل في أعمالها أو التأثير في مجرياتها باعتبار أن شئون العدالة هو مما تستقل به السلطة القضائية، وأن عرقلتها أو إعاقتها على أي نحو عدوان على ولايتها الدستورية، سواء بنقضها أو انتقاصها من أطرافها، ومن ثم تظل لأحكامها – ولو لم تكن نهائية – حجيتها، وهي حجية لا يجوز أن يسقطها المشرع من خلال إنهاء الآثار القانونية التي ترتبها.

وحيث أنه متى كان ما تقدم، وكان الحكم الصادر بالطرد من القضاء المستعجل مشمولاً بالنفاذ المعجل وكان المؤجر يعتبر بمقتضى

هذا الحكم متمتعاً بحق ظاهر أضفى عليه المشرع حماية خاصة تبيح له اقتضاءه قبل أن يستقر بصفة نهائية، وكان الحق في التقاضي المنصوص عليه في المادة (٦٨) من الدستور لا تكتمل علاقاته إذا أعاق المشرع هذا التنفيذ من خلال تعليق صحته على مثول المستأجر بشخصه أثناء إجرائه، مثلما هو الأمر في النزاع الراهن، وكان النص المطعون فيه بما يؤدي إليه من بطلان كل تنفيذ تم في غيبة مستأجر العين، وقد عطل إعمال الآثار القانونية لحكم الطرد، جاعلاً تنفيذه رهناً بإرادة المستأجر – فإنه بذلك يكون قد نقض أصل الحق في التقاضي وعطل الأغراض التي يتوخاها، وأعاق وصول الترضية القضائية التي كفلها حكم الطرد لأصحابها، وميز في مجال تنفيذ الأحكام القضائية – دون مسوغ مشروع – بين المستأجرين وغيرهم الذين يصح التنفيذ قبلهم بمجرد إعلان سند التنفيذ لشخص المدين أو في موطنه على ما تنص عليه المادة (٢٨١) من قانون المرافعات، ومن ثم فإن النص المطعون فيه يكون مناقضاً لأحكام المواد (٣٤، ٤٠، ٦٥، ٦٨، ٧٢، ١٦٥) من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية عجز الفقرة الثانية من البند "ب" من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نص عليه من أنه: "وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر".

حجية الحكم الصادر من القضاء المستعجل:

الحكـم الصادر من القضاء المستعجل في دعوى الطرد لعدم سداد الأجـرة لا حجية له أمام محكمة الموضوع التي تنظر دعوى الإخلاء للـتأخر في سداد الأجرة بحسبان أن اختصاص القضاء المستعجل يقف عـند حد اتخاذ إجراء وقتي مبناه ظاهر الأوراق ولا يمس أصل الحق ومن ثم فإن لهذه المحكمة الأخيرة أن تعيد المستأجر الذي قضى بطرده فـي الدعـوى المسـتعجلة المشار إليها إذا ما أوفى الأجرة المستحقة وملحقاتها قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى الموضوعية التي تنظرها دون أن ينال من ذلك سبق اتفاق الطرفين على وقوع الفسخ عند التخلف عن سداد الأجرة ومن ثم فإنه حتى ولو تم تنفيذ الحكم المستعجل بالطرد لعـدم سـداد الأجرة فإن لمحكمة الموضوع إعادة المستأجر بعد وفائه الأجرة المستحقة أمامها ولا ينال من ذلك الإتفاق على وقوع الفسخ عند التخلف عن سداد الأجرة لمخالفة ذلك النص أمر متعلق بالنظام العام في قانون إيجار الأماكن ولا يغير من ذلك النص في الفقرة الثانية من المادة (١٨) مـن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على عدم تنفيذ حكم القضاء المسـتعجل بالطرد إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عـند تنفـيذ الحكـم إذ قصارى ما تهدف إليه هو إعطاء هذه الفرصة للمسـتأجر لتوقي التنفيذ دون أن تضع شرطاً بأن يتم السداد قبل التنفيذ لإعمـال حكم الفقرة الأولى من هذه المادة بتوقي الحكم بالإخلاء بسداد الأجـرة وملحقاتهـا قـبل إقفال باب المرافعة في الدعوى أمام محكمة الموضوع[1].

---

(١) المستشار / محمد عزمي البكري – المرجع السابق ص ٨٥.

من أحكام محكمة النقض في توقي المستأجر للإخلاء:

شرط عدم موالاة السداد حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف:

١) المقـــرر فـــي قضـــاء محكمة النقض أن الأجرة التي يتعين على المســـتأجر الوفاء بها كي يتفادى رفع الدعوى عليه بالإخلاء هي تلك المستحقة فعلاً في ذمته حتى تاريخ تكليفه بالوفاء فإذا ما قام المســـتأجر بسداد هذه الأجرة خلال الأجل المضروب أو بإيداعها للمؤجـــر خزينة العوائد ا والوحدة المحلية المختصة وقام بإخطار المؤجر بهذا الإيداع بخطاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول وطـــبقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة (٢٧) من القانون رقـــم ٤٩ لســـنة ١٩٧٧ فقد اعتبر المشرع إيصال الإيداع سنداً مـــبرءاً لذمته من دين الأجرة المستحقة بالقدر المودع فإنه يتعين علـــى المؤجـــر – وقـــد بلغ مآربه – أن يقف عند هذا الحد دون المضي في سلوك سبيل التقاضي في شأنها وإلا فقد ألزمته نفقاته ولا يكـــون المستأجر مطالباً بموالاة سداد الأجرة التي تستحق في مرحلة الاستئناف توقياً للحكم بالإخلاء. لما كان ذلك، وكان الثابت مـــن مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده المستأجر قد قـــام بـــإيداع أجرة الأشهر من يونيه حتى أغسطس سنة ١٩٨٨ مأمورية العوائد التي تقع في دائرتها شقة النزاع بإيصال الإيداع المؤرخيـــن ١٩٨٨/٧/١٠، ١٩٨٨/٨/٩ والمدعين بالحق ضمن حافظـــة مستندات المطعون ضده أمام محكمة الاستئناف كما قام بإخطار الطاعن رسمياً بهذا الإيداع حسبما ثبت من شعارات الخطابات

المسجلة المرفقة بإيصالي الإيداع فيكون بذلك قد اتبع الإجراءات المنصوص عليها في المادة (٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولما كان تكليف الوفاء قد أعلن للمستأجر في ١٩٨٨/٨/٢٩ ويتضمن الأجرة المستحقة عن الأشهر سالفة البيان وكان الإيداع سابقاً على هذا التكليف فإنه يكون قد تضمن أجرة تم سدادها فيصبح حابط الأثر وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى في قضائه إلى عدم قبول الدعوى فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً وبرأت بذلك ذمة المستأجر من دين الأجرة محل التكليف فإنه لا يكون مطالباً بموالاة السداد حتى إقفال باب المرافعة في الاستئناف توقياً للحكم بالإخلاء ويضحى النعي برمته على غير أساس.

(الطعن رقم ٣٠١ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٥/١/١٩)

عدم المنازعة في قيمة النفقات الفعلية يعتبر موافقة عليها:

٢) إذا لم يحدد المطعون ضدهم الخمسة الأول مبلغاً معيناً كنفقات فعلية ولم ينازعوا فيما قدره الطاعن لها وعرضه عليهم حتى حجزت المحكمة الاستئنافية للحكم فإن ذلك يعتبر قبولاً ضمنياً منهم لهذا التقدير ويكون ما عرضه الطاعن من مبالغ كافياً لتوقي القضاء بالإخلاء.

(الطعن رقم ٣٢٩٢ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٥/٣/٣٠)

٣) نص المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – على أن المشرع

اشـترط لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة بيان الأجرة المتأخرة التي يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد حصول التكليف إليه وأن تكون هذه الأجرة مستحقة الأداء خالية من النزاع مجال الوفاء بالأجرة حتى تاريخ إقفال باب المرافعة في الدعوى بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وفيما ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية ومنها أتعاب المحاماة حتى التاريخ المذكور مسقطاً لحق المؤجر في الإخلاء وأن المقصود هو قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف.

(الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٥/١/٥)

٤) حق المستأجر في توقي الحكم بإخلاء العين المؤجرة له شرطه سداد الأجرة المستحقة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف وجوب تحقق المحكمة من الوفاء بالمصاريف بما في ذلك أتعاب المحاماة.

(الطعن رقم ٥٥١٢ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٤/٣/٩)

وأيضاً (الطعن رقم ٥٦٧٧ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٤/٧/٤)

٥) حق المؤجر في طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة (مادة ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) للمستأجر توقي الإخلاء بسداده الأجرة المستحقة وما في حكمها وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة سواء أمام

محكمة أول درجة أو أمام محكمة الاستئناف.

(الطعن رقم ٩٨٥ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٤/٦/٢٦)

٦) الحكم بإخلاء المستأجر لعدم سداد الأجرة جواز توقيه بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية قبل إقفال باب المرافعة ولو أمام محكمة الاستئناف (مادة ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) القضاء بالإخلاء دون بيان قيمة رسوم النظافة وماهية المصروفات والنفقات التي تخلف المستأجر عن سدادها معيب.

(الطعن رقم ٥٤٩ لسنة – جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٧)

٧) حق المؤجر في طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة (مادة ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) للمستأجر توقي الإخلاء بسداده الأجرة المستحقة وما استجد منها وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف استحقاق أجرة متجددة في ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها.

(الطعنان رقما ٣٠٠٤، ٣٠٠٥ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٤/٤/٢٠)

وأيضاً (الطعن رقم ٢٩٧٠ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٤/٤/١٧)

سداد الأجرة محل اليمين الحاسمة:

٨) لما كان الثابت بالأوراق أن اليمين التي حلفها المطعون ضده أمام محكمة أول درجة كانت بالصيغة الآتية: (أحلف بالله العظيم بأنني

لـــم أتقاضى أجرة من المدعي عليها من الشقة بالدور الأول فوق الأرضي بالعقار المملوك لي عن الفترة من أول يناير سنة ١٩٨٤ حتى أول أغسطس سنة ١٩٨٥) وهي يمين وإن قطع حلفها بعدم وفـــاء الطاعنة بأجرة العين مثار النزاع عن المدة المبينة فيها إلا. أنهـــا لا تـــؤدي حتماً إلى القضاء بالإخلاء إذ يظل للطاعنة رغم ثـــبوت عـــدم وفائهـــا بالأجرة على الوجه المتقدم أن تتوقى حكم الإخلاء إذا ما بادرت إلى الوفاء بما استحق عليها منها وبكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة فـــي الدعـــوى ولـــو أمـــام محكمة الاستئناف ومن ثم فإن الحكم الابتدائـــي الذي قضى بالإخلاء لهذا السبب يكون جائزاً استئنافه طالمـــاً تغيت الطاعنة أن تتدارك أمام محكمة الاستئناف ما فاتها أمـــام محكمة الدرجة الأولى وإن لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا الـــنظر وقضـــى بعـــدم جواز الاستئناف رغم تمسك الطاعنة في صـــحيفتها بحقهـــا في توقي الإخلاء بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المطعون ضده من مصاريف ونفقات فعلية دون أن يمحص ما قدمته تأييداً لهذا الدفاع من إنذارات عرض ومحاضر إيداع مما قـــد يتغـــير به وجه الرأي في الدعوى في جواز الاستئناف فإنه فضـــلاً عـــن مخالفـــته للقانون وخطئه في تطبيقه يكون قد عاره قصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٢٣٢ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٤/٥/٣٠)

٩) حق المؤجر في طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة لا

عــبرة بمقـدار ما استحق منها علة ذلك للمستأجر توقي الإخلاء بسـداد الأجـرة المستحقة وما استجد منها بعد رفع الدعوى وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف (مادة ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

(الطعن رقم ٨٣٥ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٤/٦/٢)

عرض الأجرة والإيداع:

١٠) امتـناع المؤجـر عـن استلام الأجرة بغير سبب مشروع إيداع المسـتأجر لها بالطريق الذي رسمته المادة (٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسـنة ١٩٧٧ أثـره. توقـيه الحكم بالإخلاء لا محل لتحمله المصـاريف والنفقات الفعلية التي تكبدها المؤجر في رفع دعواه عنتا مادام الإيداع سابقاً على رفع هذه الدعوى.

(الطعن رقم ١٧٤٤ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٣/١١/١٨)

١١) مصـروفات العرض والإيداع على عاتق الدائن متى كان متعسفاً في عدم قبول العرض.

(الطعن رقم ٨٥٢ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٤/٥/٥)

١٢) سـداد المحجـوز لديـه المبالغ المحجوز عليها إعتبارها بمثابة إيصالات صادرة من المحجوز عليه مبرء لذمته قبله.

(الطعن رقم ٥٢٤٦ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٤/٥/٢٦)

١٣) العرض والإيداع المبرء لذمة المدين شرطه تمامه لصاحب الصفة فـي اسـتيفاء الحق تمسك الطاعن بأن استلام محامي المطعون

ضـــدهم الأجــرة المعـــروض علـــيه يفيد أن التوكيل الصادر له بالحضـــور عـــنهم يخوله ذلك، التفات الحكم عن بحث هذا الدفاع قصور.

(الطعن رقم ٥٢٤٦ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٤/٥/٢٦)

١٤) توقـــي المستأجر المتخلف عن سداد الأجرة الحكم بإخلائه شرطه ســـداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة في الدعوى أمام محكمة الاستئناف (مادة ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) تخلفه عن الوفاء بأي قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية كاف للحكم بإخلائه.

(الطعن رقم ٢١٣٣ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/١/٢٥)

تنفيذ الحكم المستعجل وحجيته:

١٥) تنفيذ حكم مستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة لتأخره في ســـداد الأجـــرة لمحكمة الموضوع إعادته إليها بعد وفائه بالأجرة المســـتحقة والمصاريف والنفقات الفعلية لا يعتبر من ذلك ما ورد بـــنص المادة ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن توقي المستأجر تنفـــيذ الحكم المستعجل بالطرد ولا الإتفاق على وقوع الفسخ عند التخلف عن سداد الأجرة.

(الطعن رقم ٨٣١ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/١/١٧)

الشرط الفاسخ:

١٦) الإتفـــاق علـــى اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه عند الإخلال

بالإلـتزامات الناشئة عنه جائز في العقود الملزمة للجانبين ومنها الإيجار مادة (١٥٨) مدني - تدخل المشرع بتعيين أسباب الإخلاء بأحكـام آمـرة ومتعلقة بالنظام العام ومحددة على سبيل الحصر بالتشريعات الاستثنائية لقوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أثره تقييد حرية المؤجر في إعمال الأثر الفوري للشرط الصريح الفاسخ في حالة تأخر المستأجر في سداد الأجرة (مادة ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

(الطعن رقم ٢٣٢٦ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٢/٩/١٧)

١٧) توقي المستأجر الحكم بالإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة (مادة ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) شرطه. سداد الأجرة والضرائب والرسوم المسـتحقة بأحكـام القوانين الخاصة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية قبل إقفال باب المرافعة.

(الطعن رقم ٩٦٤ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٢/٥/٣)

١٨) توقي المستأجر المتخلف عن سداد الأجرة الحكم بإخلائه. شرطه سـداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة في الدعوى (مادة ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) حسب محكمة الموضوع إقامة قضاءها في ذلك وفقاً للمسـتندات والأدلـة المطـروحة عليها عدم إلتزامها بلفت نظر الخصم إلى مقتضيات دفاعه.

(الطعن رقم ٢٨٧٨ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٢/٤/١٥)

استفادة من امتد لصالحه عقد الإيجار:

١٩) قيام المطعون ضده الثاني الذي امتد لصالحه عقد إيجار الشقة محل النزاع بعرض الأجرة المطالب بها وما استحق منها بعد رفع الدعوى معه المصروفات حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة أول درجة النعي على الحكم المطعون فيه قضاءه بعدم قبول الدعوى لعدم تكليفه بالوفاء – أياً كان وجه الرأي فيه غير منتج.

(الطعن رقم ٢١٤٣ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩١/١٢/٢٥)

في المصاريف والنفقات الفعلية:

٢٠) المصاريف والنفقات التي تكبدها المؤجر المقصود بها مصاريف ونفقات الدعوى المرفوعة أمام المحكمة.

(الطعن رقم ٩٧١ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/٥/٢٨)

٢١) سداد المطعون ضده الأجرة المستحقة ومقابل المصروفات الرسمية والفعلية التي قدرتها محكمة الاستئناف شمولها رسم الإنذار السابق على دعوى الطرد دفاع الطاعن بوجوب سدادها طبقاً للإتفاق المبرم بشأنها من محاميه. دفاع غير جوهري علة ذلك نص الطاعن عليه بعدم سداد المطعون ضده مصاريف وأتعاب دعوى أخرى لا أساس له.

(الطعن رقم ١٩٧١ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/٥/٢٨)

٢٢) أتعاب المحاماة المتفق عليها أو التي تدفع طوعاً قبل تنفيذ الوكالة أجر وكيل خضوعها لتقدير قاضي الموضوع (مادة ٢/٧٩) مدني.

(الطعن رقم ٩٧١ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/٥/٢٨)

٢٣) المصـــاريف والنفقات الفعلية منها ما يلزم إقامة الدليل على إنفاقه ومنها ما يخضع لتقدير قاضي الموضوع كأتعاب المحاماة المتفق عليها مؤداه – خلو الحكم المطعون فيه من بيان الوجه الذي أنفقت فيه هذه النفقات والدليل عليه قصور مبطل.

(الطعن رقم ٢٨٣ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩١/١١/١٠)

في حجية الحكم المستعجل:

٢٤) الحكـــم الصادر من القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجـــرة لتأخره في الوفاء بالأجرة لا يقيد محكمة الموضوع لها أن تعـــيده إلـــى العيـــن المؤجـــرة متى أوفى بالأجرة المستحقة وملحقاتهـــا قـــبل إقفال باب المرافعة في استئناف دعوى التمكين الموضوعية لا ينال من ذلك الاتفاق على وقوع الفسخ عند التخلف عن سداد الأجرة.

(الطعن رقم ٢٣٢٦ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/٩/١٧)

٢٥) انـــتهاء الحكـــم المطعـــون فـــيه إلى استمرار عقد الإيجار وعدم انفســـاخه وأحقية المستأجر في العودة إلى العين المؤجرة استناداً إلـــيه لتوقـــيه الحكـــم بـــالإخلاء بســـداد الأجرة المستحقة عليه والمصـــاريف والأتعاب. لا خطأ. يستوي في ذلك توقيه الإخلاء أمـــام المحكمة المستعجلة أو قبل إقفال باب المرافعة في استئناف دعوى التمكين المطعون في حكمها.

(الطعن رقم ٢٣٢٦ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/٩/١٧)

٢٦) - وأيضاً الحكم الصادر من القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة لتأخره في الوفاء بالأجرة لا يقيد محكمة الموضوع لها أن تعيده إليها متى أوفى بالأجرة المستحقة وملحقاتها قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى لا ينال من ذلك الاتفاق على وقوع الفسخ عند التخلف عن سداد الأجرة.

(الطعن رقم ١٩٨٥ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٢/٧/٩)

في المقاصة القانونية:

٢٧) المقاصة القانونية شروطها المادتان (٣٦٢، ٣٦٥ مدني) جواز التمسك بها في أية حال تكون عليها الدعوى أثرها انقضاء الدينان بمقدار الأقل منهما من الوقت الذي يتلاقى فيه الدينان بتوافر شروطهما.

(الطعن رقم ٩٦٣ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٢/٥/٣)

تطبيقات متنوعة:

٢٨) إخلاء المستأجر لعدم سداد الأجرة (مادة ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) مناطه تخلفه عن الوفاء بها حتى قفل باب المرافعة وجوب استظهار ذلك في الحكم تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بسداده مبالغ الأجرة عند التعاقد وبموجب إنذارات عرض التفات الحكم عن الرد السائغ على ذلك وعدم إيراده مقدار الأجرة المستحقة وما سدد وما تبقى منها في ذمة المستأجر - قصور.

(الطعن رقم ١٧٣٦ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩١/١١/٤)

٢٩) وأيضـــاً – إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بإخلاء الطاعن شقة الـــنزاع تأسيساً على عدم سداد الأجرة المتأخرة والنفقات الفعلية حـــتى إقفـــال باب المرافعة في الاستئناف دون بيان مقدار القيمة الإيجارية التي اتخذت لحساب ذلك ومقدار النفقات الفعلية الواجب عليه سدادها قصور.

(الطعن رقم ٥٥٦٢ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٢/٧/١٦)

وأيضاً (الطعن رقم ٥٥٥٨ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٢/٦/٨).

٣٠) تمســـك الطاعنة في دفاعها أمام محكمة الاستئناف بأنها مستأجرة لشـــقة الـــنزاع بعد وفاة والدها المستأجر الأصلي وتقديمها تأييداً لذلـــك إيصالات تفيد استلام المالك السابق للعقار الأجرة – دفاع جوهري إغفال الحكم له إيراداً ورداً قصور.

(الطعن رقم ١١٣٨ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٢/٣/٤)

في العرض والإيداع:

٣١) إجـــراءات إيـــداع المستأجر للأجرة الواردة بالمادة (٢٧) ق ٤٩ لســـنة ١٩٧٧ عدم وجود تعارض بينها وبين الإيداع المنصوص عليه بالمادة (٣٣٨) مدني حق المستأجر سلوك أيهما متى توافرت شرائطه القانونية.

(الطعن رقم ٦٩ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩٢/٥/١٨).

الإيداع دون عرض وأثره:

٣٢) المســـتقر علـــيه في قضاء هذه المحكمة – أنه إذا كان الإيداع لم يســـبقه إجراءات العرض الحقيقي المنصوص عليها في المادتين

(٤٨٧، ٤٨٨) من قانون المرافعات أو بالجلسة أمام المحكمة طبقاً للمـادة (٤٨٩) مـن ذات القانون فلا يعتبر وفاء مبرئاً للذمة إلا بـتوافر أحـد الأسـباب التي تبرر الإيداع مباشرة المبينة بالمادة (٣٣٨) مـن القانون المدني. لما كان ذلك، وكان الإيداع المشار إلـيه بسبب النعي لم تسبقه إجراءات العرض الحقيقي المنصوص عليه بالمادتين (٤٨٧، ٤٨٨) من قانون المرافعات سالفتي الذكر كما لم يبين الحكم ما إذا كان ثمة مبرر لهذا الإيداع المباشر دون عـرض واعتبره مبرئاً للذمة ورتب على ذلك قضاء بإلغاء الحكم المسـتأنف ورفض دعوى الطاعن فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٨٦٩ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/٦/٨)

٣٣) الإيداع المعلق على شرط يحق للمدين رفضه – صحيح.

(الطعن رقم ٦٩ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩٢/٥/١٨)

٣٤) وفـاء المديـن بدينه عن طريق إيداعه مباشرة دون عرضه على الدائن مادة (٣٣٨) مدني شرطه وجود أسباب جدية تبرر ذلك.

(الطعن رقم ٦٩ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩٢/٥/١٨)

٣٥) الوفـاء بالدين جواز أن يتم من المدين أو نائبه أو من أي شخص له مصلحة في الوفاء به (مادة ١/٣٢٣ مدني).

(الطعن رقم ٢١٤٣ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩١/١٢/٢٥)

٣٦) الوفاء المبريء لذمة الدين لا يصح إلا للدائن اونائبه الوفاء لغيرها

لا يبرىء ذمة المدين إلا إذا أقره الدائن أو عادت عليه منفعة منه.

(الطعن رقم ٥٩٦ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٩٢/٣/١٥)

أتعاب المحاماة :

٣٧) أتعاب المحاماة المتفق عليها أو التي تدفع طوعاً قبل تنفيذ الوكالة أجر وكيل - خضوعها لتقدير قاضي الموضوع (مادة ٢/٧٠٩ مدني).

(الطعن رقم ١٥٠٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٢/٥)

٣٨) سداد المطعون ضدهما لأتعاب المحاماة التي قدرتها محكمة الاستئناف دفاع الطاعن بوجوب سدادهما للأتعاب التي دفعها نفاذاً للإتفاق بخصوصها مع محاميه - دفاع غير جوهري - إغفال الحكم الرد عليه قصور.

(الطعن رقم ١٥٠٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٢/٥)

الوفاء بشيك :

٣٩) العرض لا يقوم مقام الوفاء المبرئ للذمة من المبلغ المطلوب على ما تقضي به المادة (٣٣٩) من القانون المدني والمادة (٤٨٩) من قانون المرافعات - إلا إذا تلاه المبلغ خزانة المحكمة - ولما كانت الطاعنة قد اكتفت بعرض الشيك على المطعون ضدها بالجلسات ثم احتفظت به بعد أن رفضت الأخيرة قبول هذا العرض فإنه لا تكون قد أوفت بقيمته للطاعن.

(الطعن رقم ٧٤٤ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/٤/١٦)

الإخلاء لعدم سداد الأجرة:

٤٠) اعتداد الحكم المطعون فيه بوفاء المستأجر بالأجرة وحدها واعتبار هذا الوفاء مبرئاً لذمته تأسيساً على أن المؤجر لم يقدم دليلاً على النفقات الفعلية وإغفاله المصاريف الرسمية الثابتة بأوراق الدعوى ومـنها رسم الدعوى والتكليف بالوفاء والتمغات الرسمية ورسوم الميكروفيلم. قصور وخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٦١٣٩ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٦/١٢/٢٦)

٤١) الحكم الصادر في الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة. حكم كاشـف ولـيس منشئاً. مقتضاه. تعديل الأجرة بموجبه أثناء نظر دعـوى الإخلاء انسحابه إلى الماضي. الالتزام بأداء الفروق عدم اسـتحقاقه إلا في تاريخ لاحق على صدور الحكم المعدل للأجرة. مـؤداه. سداد المستأجر الأجرة كاملة بالمقدار الواجب في تاريخ استحقاقها قبل رفع دعوى الإخلاء. عدم اعتباره متخلفاً عن الوفاء بها ولو صدر حكم لاحق بتعديل مقدارها بالزيادة.

(الطعن رقم ١٠٩٧٤ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٧/٢/٢٤)

القاعدة:

الحكم في الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة بطبيعته كاشف عن مقدار هذه الأجرة منذ نشأتها، وليس حكماً منشئاً لهذا المقدار لأن وظيفته هو بيان مقدار الأجرة التي كانت واجبة وليس إحداث أجـرة جديدة مما لازمه أن ينسحب تعديل مقدار الأجرة بمقتضى هـذا الحكم إلى الماضي إلا أن هذه الأحكام لا يتصور نفاذها إلا

بعد صدورها..... فالإلتزام بأداء الفروق الناشئة عن تعديل الأجرة زيادة أو نقصاً وإن كان موجوداً فلا يكون مستحقاً إلا في تاريخ لاحق على صدور الحكم المعدل للأجرة بل إن المشرع منح المدين بهذه الفروق أجلاً حتمياً حين نص في المادة (٢٢) من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن تكون أداء هذه الفروق مقسطاً على أقساط شهرية مساوية للمدة التي استحق عنها وهو ما لازمه أنه متى كان المستأجر قد سدد الأجرة كاملة بالمقدار الواجب في تاريخ استحقاقها قبل رفع دعوى الإخلاء للتخلف عن الوفاء بالأجرة فإنه لا يكون متخلفاً عن الوفاء بها حتى لو صدر حكم لاحق بتعديل مقدار هذه الأجرة بالزيادة وإن بقي مديناً بمقدار الفروق ملتزماً بسدادها في تاريخ استحقاقها.

أتعاب المحاماة :

٤٢) أتعاب المحاماة المتفق عليها أو التي تدفع طوعاً قبل تنفيذ الوكالة أجر وكيل خضوعها لتقدير قاضي الموضوع مادة (٢/٧٠٩) مدني. مؤداه. وجوب إخضاع عقود أتعاب المحاماة الإتفاقية لمطلق تقدير قاضي الموضوع. وتنبيه المستأجر لما يسفر عنه هذا التقدير قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى أو الاستئناف.

(الطعن رقم ٦٨٨ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٧/٢/٢٧)

القاعدة:

المقرر في قضاء محكمة النقض أنه ولئن كانت أتعاب المحاماة المتفق عليها أو التي تدفع طوعاً قبل تنفيذ الوكالة تعد أجر وكيل

يخضـــع لتقدير قاضي الموضوع طبقاً لما تقضي به الفقرة الثانية مـــن المادة (٧٠٩) من القانون المدني إلا أن لازم ذلك ومقتضاه وجوب إخضاع عقود أتعاب المحاماة الإتفاقية المقدمة من المؤجر لمطلق تقدير قاضي الموضوع ثم قيامه بتنبيه المستأجر لما يسفر عـــنه تقديـــره لهـــا وقـــبل إقفـــال باب المرافعة في الدعوى أو الاستئناف.

٤٣) تمسك الطاعن بسداده أجرة عين النزاع المتفق عليها مضافاً إليها قـــيمة الفروق الناشئة عن إلغاء قرار لجنة تحديد الأجرة مقسطة شـــهراً قبل رفع الدعوى. دفاع جوهري. إطراح الحكم المطعون فـــيه هذا الدفاع وإقامة قضاءه بالإخلاء استناداً إلى وجوب سداد فروق الأجرة جملة واحدة. خطأ.

(الطعن رقم ١٠٠٨٨ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٧/٣/١٧)

٤٤) دعـــوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة، وجوب الاعتداد بما يســـتحق من أجرة بعد رفع الدعوى وحتى قفل باب المرافعة في الاســـتئناف. عـــدم اعتبار ذلك طلباً جديداً. أثره. التزام المحكمة نظره دون طلب من المؤجر.

(الطعن رقم ٣٨٤١ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٧/١٠/٢٦)

٤٥) دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة وجوب أن تبين المحكمة مقدار مـــا هو مستحق على المستأجر من الأجرة عن فترة المطالبة وما سدد منها وما بقى في ذمته وإن تبين الدليل الذي أقامت عليه قضاؤها.

(الطعن رقم ٦٦٩٧ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٧/١٢/٨)

٤٦) قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. أثره. سقوط حق المؤجر في طلب الإخلاء تخلفه عن الوفاء بأي قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية حتى هذا التاريخ كاف للحكم بإخلائه.

(الطعن رقم ٣٣٣٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٨/٤/٢٣)

٤٧) وفاء المستأجر بالأجرة المستحقة قبل انعقاد الخصومة. أثره. انتهاء حالة التأخير أو تكرار الامتناع عن الوفاء بها دون مبرر.

(الطعن رقم ١٠٤٠٩ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٨/٣/١١)

٤٨) الوفاء بقسط من الأجرة المستحقة قرينة قانونية على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط جواز إثبات عكس ذلك مادة (٥٨٧) مدني.

(الطعن رقم ٤٦٧٩ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٨/٥/٢٤)

٤٩) الحكم بإخلاء لعدم سداد المصاريف والنفقات الفعلية. شرطه. بيان المحكمة ماهية المصاريف والنفقات الفعلية التي تخلف المستأجر عن سدادها ودليل المؤجر المثبت لها. القضاء بالإخلاء دون بيان ذلك. قصور.

(الطعن رقم ٥٦٧٧ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٧)

٥٠) الأجرة التي يتعين على المستأجر الوفاء بها لتفادي الحكم بالإخلاء. ماهيتها. سداد الأجرة خلال الأجل المضروب. أثره.

بـــراءة ذمة المستأجر منها. وجوب وقوف المؤجر عند هذا الحد وعدم المضي في سلوك التقاضي بشأنها.

(الطعن رقم ١٩٠٣ لسنة ٦٨ ق – جلسة ١٠/١١/١٩٩٩)

٥١) الحكـــم بإخلاء المستأجر لعدم سداده المصاريف والنفقات الفعلية. شـــرطه. بيان قاضي الموضوع في حكمه ماهية هذه المصاريف والـــنفقات الفعلـــية التي تخلف المستأجر عن سدادها ودليله. علة ذلك.

(الطعن رقم ٢٧٦٩ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٢/١٢/١٩٩٩)

٥٢) الـــتزام الحارس القضائي بالوفاء بالأجرة في دعوى الإخلاء لعدم ســـداد الأجرة. تقاعسه عن السداد حتى انتقال النزاع إلى محكمة الاســـتئناف وامتناعه أمامها عن الوفاء بالأجرة وما تكبده المؤجر مـــن مصـــاريف فعلية. إخلال بواجباته في الحفاظ على الأموال محل الحراسة من الضياع. تمسكه بإبداء أوجه الدفاع القانوني في الدعوى وأن المحكمة لم تجبه لهذا الدفاع. عدم كفايته لنفي إهماله الجســـيم. عدم قبول التماس إعادة النظر المستند عليه. خطأ. علة ذلك.

(الطعن رقم ٢٩٤٤ لسنة ٦٧ ق ـ جلسة ٢٣/١٢/١٩٩٩)

القاعدة:

إذ كـــان الثابـــت مـــن الأوراق أن المطعون ضده الثالث عشر – الحـــارس القضائي على الأعيان المؤجرة – قد تقاعس عن سداد

الأجرة المستحقة عنها في مواعيدها المحددة مما ترتب عليه الحكم بإخلائهـا لعدم الوفاء بالأجرة، وبعد أن انتقل النزاع إلى محكمة الاستئناف أمسك عن الوفاء أمامها بالأجرة التي تحددت نهائياً وما تكـبده المؤجـر مـن نفقات ومصاريف فعلية ففوت بذلك على الطاعـنة فرصـة توقـي الحكم النهائي بالإخلاء، ومن ثم يكون الحـارس قـد أهمـل في استعمال الرخصة التي منحها الشارع للمسـتأجر بالفقرة ب من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لـتفادي الحكم على الطاعنة بالإخلاء، ولا يكفي لنفي هذا الإهمال الجسيم عنه التذرع بأنه تمسك بأوجه الدفاع القانوني في الدعـوى، وأن المحكمـة لـم تجبه إلى هذا الدفاع لأن استعمال الرخصة المشار إليها يمثل وجه الدفاع المؤكد للحيلولة دون الحكم بالإخلاء ودون أن يؤثر ذلك على حق المستأجر في المنازعة في مقـدار الأجـرة المسـتحقة متى كانت محكمة الإخلاء لم تحسم المنازعة بشأنها، وإذ كان الوفاء بالأجرة هو من أوجب التزامات الحـارس القضـائي على الأعيان المؤجرة والتي تقتضيها طبيعة الأموال محل الحراسة للحفاظ عليها من الضياع في وقت تكون يد المستأجرة "الطاعنة" مغلولة عن اتخاذ أي إجراء للمحافظة عليها وكـان هذا الإهمال هو السبب المباشر في الحكم بإخلاء الأعيان المؤجـرة من مستأجريها فإنه يكون قد توافرت في شأنه شروط إعمال نص المادة (٨/٢٤١) من قانون المرافعات مما كان يجب قـبول الالـتماس بإعادة النظر في الحكم الاستئنافي، وإذ خالف

الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبًا.

٥٣) قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعن من عين النزاع استناداً إلى عدم موالاة سداد ما استحق من مقابل استهلاك المياه خلال تداول الدعوى وحتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف رغم خلو الأوراق من بيان قيمة ما يخص العين خلال تلك الفترة. خطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٨٠٠ لسنة ٦٩ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٤)

٥٤) حق المؤجر في طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة (م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) للمستأجر توقي الإخلاء بسداده الأجرة المستحقة وما استجد منها بعد رفع الدعوى وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. تخلفه عن الوفاء بأي قدر من الأجرة المستحقة أو ما استجد منها. وجوب الحكم بإخلائه. علة ذلك.

(الطعن رقم ٢٤٩١ لسنة ٦٨ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٩)

٥٥) الزيادة والزيادة الدورية في أجرة الأماكن غير السكنية المنصوص عليها بالمادة (٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧). وسريانها بأثر فوري من تاريخ نفاذ هذا القانون اعتباراً من التاريخ الذي حدده لاستحقاقها. ووجوب سداد المستأجر لهذه الزيادة التي استجدت أثناء نظر الدعوى لتوقي الحكم بإخلائه. علة ذلك.

(الطعن رقم ٢٤٩١ لسنة ٦٨ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٩)

القاعدة:

الــزيادة فــي أجرة الأماكن غير السكنية المقررة بموجب المادة الثالــثة مــن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المــادة رقم ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصــة بإيجار الأماكن غير السكنية، تسري بأثر فوري مباشر مــن تــاريخ نفــاذ هــذا القــانون وبدءاً من التاريخ الذي حدده لاســتحقاقها وهو شهر أبريل سنة ١٩٩٧ وكذلك الزيادة الدورية التــي تســتحق فــي أول أبريل من الأعوام التالية لتعلق أحكامه بالنظام العام فتصبح جزءاً من أجرة العين المؤجرة ويتعين لتوقي المســتأجر الحكــم بالإخلاء أن يوفى ما استحق منها أثناء نظر الدعــوى وحــتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف، وإذ كانــت الأجرة المستحقة على العين محل النزاع منذ .... حتى قفــل باب المرافعة في الاستئناف بتاريخ .... مبلغ (..........)، وكانــت الزيادة المقررة بالبند الثاني من الفقرة الأولى من المادة الثالــثة مــن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ هي خمسة أمثال القيمة الإيجارية لكون العقار أنشيء في سنة ١٩٥٧ وذلك بدءاً من شهر أبريل سنة ١٩٩٧ وحتى نهاية يوليو سنة ١٩٩٨ والتي طالب بها المطعون ضده بمذكرته المقدمة منه أمام محكمة الاستئناف فيكون المســتحق منها مبلغ (..........) والزيادة الدورية بنسبة ١٠% من شــهر أبريل سنة ١٩٩٨ حتى مبلغ (..........) طبقًا للفقرة الأخيرة مــن المــادة سالفة الذكر، بالإضافة إلى مبلغ (..........) مصاريف

ونفقات فعلية قدرتها محكمة الاستئناف فيكون جملة المستحق على الطاعن مبلغ (..........) وكان ما سدده الطاعن بموجب إنذاري العرض المؤرخين ....، .... مبلغ (..........) فيكون الباقي في ذمته مبلغ (.........) ومن ثم يكون قد فوت على نفسه رخصة توقي الحكم بالإخلاء.

٥٦) تمسك الطاعنين أمام محكمة الاستئناف بعدم سداد المطعون ضدهم الزيادة القانونية في الأجرة عن عين النزاع وكذا المصروفات والنفقات الفعلية حتى إقفال باب المرافعة وأن ما تم سداده لا يفي بالأجرة القانونية والنفقات الفعلية. دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الإخلاء استناداً إلى سداد المطعون ضدهم كامل الأجرة والنفقات الفعلية دون مواجهة هذا الدفاع. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ١٦٠٥ لسنة ٦٢ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٦/١)

٥٧) دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. جواز توقيه الحكم عليه بالإخلاء بسدادها وملحقاتها إلى مقابل إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

(الطعن رقم ٨٨١٤ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/٦/٨)

٥٨) تقديم الطاعنة طلباً بإعادة الدعوى للمرافعة أمام محكمة الاستئناف مرفقاً به إنذار عرض مبلغ من الأجرة المطالب بها على المطعون ضدها. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لعدم وفاء الطاعن

بالأجرة المتبقية في ذمته وعدم سداده المصاريف والنفقات الفعلية حتى إقفال باب المرافعة أمام الاستئناف مغفلاً تقديم طلبه بإعادة الدعوى للمرافعة والمستندات ومدى جديتها. قصور.

(الطعن رقم ٨٨١٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٨)

٥٩) تمسك الطاعنين أمام محكمة الاستئناف بسدادهما أجرة عين النزاع وملحقاتها والمصروفات الفعلية. تدليلهما على ذلك بإقرار المطعون ضده الثابت بمحضر الجلسة. قضاء الحكم المطعون فيه بعدم جواز الاستئناف استناداً إلى أن الحكم المستأنف بنى على اليمين الحاسمة دون أن يعرض لهذا الدفاع رغم أنه لا ينصب على ذات الواقعة التي كانت محلاً للحلف وحسمتها اليمين. خطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٩٨٦ لسنة ٦٩ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٦/١٢)

٦٠) حق المستأجر في توقي الحكم بإخلاء العين المؤجرة له. شرطه. سداده الأجرة المستحقة عليه وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

(الطعن رقم ٢٣٧٠ لسنة ٦٩ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٧/٣)

٦١) مصروفات العرض والإيداع ورسم الإنذار. وقوعهما على عاتق المدين. إلزام الدائن بهما. شرطه. تعسفه في عدم قبول العرض أو رفضه له بغير مسوغ قانوني. المادتان (١/٣٤٢، ٣٤٨) مدني.

(الطعن رقم ٤٧٢ لسنة ٦٩ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/٩/٢٥)

٦٢) قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة أمام محكمة أول درجة. أثره. عدم التزامه بموالاة السداد في مرحلة الاستئناف لتوقي الحكم بالإخلاء. وقوف سلطة محكمة الاستئناف عند حد مراقبة التحقق من مطابقة السداد الحاصل أمام محكمة أول درجة لشروط توقي الإخلاء.

(الطعن رقم ٥٢ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٧)

٦٣) حق المؤجر في طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) للمستأجر توقي الإخلاء بسداده الأجرة المستحقة وما في حكمها وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة سواء أمام محكمة أول درجة أو أمام محكمة الاستئناف.

(الطعن رقم ٢٦٩٣ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٧)

٦٤) الحكم بإخلاء المستأجر لعدم سداد المصاريف والنفقات الفعلية. شرطه. بيان قاضي الموضوع في حكمه ماهية هذه المصاريف والنفقات الفعلية ودليله عليها. القضاء بالإخلاء دون بيان ذلك. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٢٦٩٣ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٧)

٦٥) دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة. للمستأجر توقي الحكم بالإخلاء بسداد الأجرة المستحقة وما استجد منها بعد رفع الدعوى وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة

أمام محكمة الاستئناف.

(الطعن رقم ٤٧٧ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)

٦٦) إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه برفض دعوى الطاعن بإخلاء المطعون ضده من العين محل النزاع استناداً على أن الأجرة المستحقة هي الواردة بالتكليف بالوفاء دون ما يستجد منها. عدم بيانه مقدار المصاريف والنفقات الفعلية التي يلتزم بها المطعون ضده. خطأ حجبه عن بحث ما إذا كان المطعون ضده قد أوفى بالأجرة المستحقة حتى إقفال باب المرافعة في الاستئناف من عدمه.

(الطعن رقم ٤٧٧ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)

٦٧) عدم إخطار المستأجر للمؤجر بإيداعه الأجرة طبقاً للمادة (٢٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) لا بطلان. التزامه لتوقي الحكم بإخلائه بسداد المصاريف والنفقات الفعلية ولو كان الإيداع سابقاً على رفع الدعوى.

(الطعن رقم ١٨٤٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٩)

٦٨) حلف المطعون ضده اليمين على عدم سداد الطاعن الأجرة عن المدة المطالب بها. بقاء حق الأخير في توقي الحكم بالإخلاء بسداده الأجرة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. قضاء الحكم المطعون فيه بعدم جواز الاستئناف دون أن يمحص دفاع الطاعن ببطلان التكليف بالوفاء وبسداده كامل الأجرة المستحقة. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٦٦٤ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/١٦)

٦٩) تمسك الطاعنة بصحيفة الاستئناف بسدادها الأجرة المستحقة وتقديمها طلباً بإعادة الدعوى للمرافعة على أثر حجزها للحكم مرفقاً به إنذاري عرض ومحضري إيداع مبلغ لحساب المطعون ضدها. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء مغفلاً ذلك الطلب وما أرفقته من مستندات بما لها من دلالة. قصور.

(الطعن رقم ٦٤٩ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٥/٢٣)

٧٠) وفاة مورثة المطعون ضدهم بعد نقض الحكم وقبل تعجيل الطاعن الدعوى أمام محكمة الاستئناف. إقرار ورثتها بعد اختصامهم عدا المطعون ضده الأول باستلام الأجرة المطالب بها والمصاريف والنفقات الفعلية. تمسك الأخير بأن الوفاء غير مبريء للذمة لعدم الوفاء بها إليه شخصياً لشرائه العين وحوالة عقد الإيجار إليه وإعلان الطاعن بها. تدخل هجومي بطلب جديد عارض. غير مقبول. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة للمطعون ضده الأول رغم ثبوت الوفاء بها لغالبية الورثة قبل إقفال باب المرافعة في الاستئناف. خطأ.

(الطعن رقم ٥٢٤ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٥/٢٤)

٧١) قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وملحقاتها حتى قفل باب المرافعة أمام الاستئناف. أثره. سقوط حق المؤجرة في طلب الإخلاء (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

(الطعن رقم ٣٩٤٨ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٣)

٧٢) قـرارات لجان تحديد الأجرة صيرورتها نافذة رغم الطعن عليها. وجوب إعمالها فور صدورها. لازمه. الأجرة التي قدرتها اللجنة هـي الأجـرة القانونية حتى صدور حكم نهائي بتعديلها زيادة أو نقصـاً. سـداد المستأجر للأجرة في تاريخ استحقاقها وفقاً لقرار اللجنة أو سداده لها والمصاريف والنفقات بعد رفع الدعوى. أثره. عدم اعتباره متخلفاً عن الوفاء بها وسقوط حق المؤجر في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ١١١٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٧)

٧٣) إعلان المطعون ضدها بالحكم الإستئنافي الذي قضى بإخلاء محل النزاع لعدم سداد أجرته على ذات المحل صحيح – مخالفة الحكم المطعـون فـيه ذلك النظر على إعتبار ميعاد الاستئناف مفتوحاً خطأ.

(الطعن رقم ٢٠٢٢ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٨/٥/٢٧)

٧٤) حـق المسـتأجر فـي توقي الحكم بالإخلاء شرطه سداد الأجرة وملحقاته حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الإستئناف (مادة ١٨ /ب) ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) مؤداه عرض الأجرة اللاحق لإنتهاء المـرافعة شفوية أو كتابية – أثره – عدم سقوط حق المؤجر في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ٩٩٨ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٨/٦/١٥)

ومن أحكام محاكم الإستئناف:

١) من المقرر أن قرارات لجان تحديد الأجرة تعتبر نافذة من تاريخ صدورها حتى ولو طعن عليها. ولما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن المستأنف قد كلف المستأنف عليه بإنذار على يد محضر أعلن إليه بتاريخ ١٩٩٠/٢/٢٧ نبه فيه عليه بسرعة سداد الأجرة المتأخرة عن المدة من ١٩٨٨/٩/١ وحتى ١٩٩٠/٢/٢٨ بواقع ثمانون جنيهاً شهرياً بما جملته ١٣٦٠ جنيهاً في حين أن المستأنف عليه كان قد تقدم بإخطار لجنة تحديد الإيجارات بتقدير أجرة الشقة عين التداعي بمبلغ ٤٤,٩٠ جنيه ومن ثم يكون التكليف بالوفاء المسبوق به الدعوى أمام محكمة أول درجة قد تضمن المطالبة بأجرة تجاوز الأجرة المستحقة فعلاً في ذمة المستأجر ولا يعتبر من ذلك الطعن على قرار لجنة تقدير الإيجارات أو الإتفاق على أجرة مغايرة إذ الثابت في هذه الحالات أن الأجرة محل التكليف بالوفاء كانت بالزيادة عن الأجرة المستحقة ويكون الحكم المستأنف إذ إنتهى إلى القضاء بعدم قبول الدعوى على سند من التكليف بالوفاء قد تضمن المطالبة بأجرة تجاوز الأجرة المستحقة على هدي سليم من القانون وتقضي المحكمة لذلك برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف ولا يغير من ذلك إقرار طرفي التداعي بالتصالح بجلسة المرافعة الأخيرة، إذ أن مسألة صحة التكليف بالوفاء من عدمه مسألة تتعلق بالنظام العام.

(الاستئناف رقم ١٤٨١ لسنة ٤٥ ق المنصورة جلسة ١٩٩٥/٣/٢٢)

٢) وحيث أنه وعن موضوع الاستئناف فإنه ولما كانت المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي تحكم واقعة النزاع الماثل تنص على نه: "للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

أ) ....

ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المستأجر من مصاريف ونفقات فعلية والمراد بالدعوى في النص سالف الذكر. الدعوى بمرحلتيها الإبتدائية والاستئنافية فإذا لم يقم المستأجر بالوفاء قبل قفل باب المرافعة أمام محكمة أول درجة فحكم عليه بالإخلاء أو الطرد ثم إستئأنف الحكم فإن الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها إلى محكمة الدرجة الثانية وبالتالي يكون للمستأجر الوفاء بالأجرة قبل قفل باب المرافعة أمام المحكمة الاستئنافية ليتوقى الحكم عليه بالإخلاء ومع ذلك فإنه ليس صحيحاً في القانون ما يقال بأن العبرة هو بسداد المبلغ المنوه عنه، بإنذار التكليف بالوفاء وأنه لذلك لا يجوز إضافة طلبات جديدة في الدعوى عن إستحقاق أجرة متجددة أثناء سير الدعوى، ذلك أن المستقر عليه هو أن الأجرة وملحقاتها المستحقة بعد رفع الدعوى وحتى قفل باب المرافعة في الاستئناف

لا تعتـبر من قبيل الطلبات في دعوى الإخلاء وإنما يكون الوفاء بها مع المصاريف والنفقات الفعلية مما يتوقى به المستأجر الحكم بالإخلاء فإن المحكمة تلتزم بالنظر في حصول هذا الوفاء بإعمال أثـره في الدعوى دون موجب بطلب من المؤجر. ولما كان ذلك، وكانـت الأوراق قد جاءت خالية من ثمة ما يفيد سداد المستأنف لأجرة المحل عين النزاع عن الفترة التالية لتاريخ ١٩٩١/٦/٣٠ بواقع ستة جنيهات شهرياً وحتى تاريخ قفل باب المرافعة في هذا الاسـتئناف ومن ثم يكون المستأجر قد تخلف عن الوفاء بالأجرة المستحقة، الأمر الذي يتعين معه تأييد الحكم المستأنف فيما إنتهى إلـيه في منطوقه لهذه الأسباب الاستئنافية ولما لا يتعارض معها من أسبابه.

(الاستئناف رقم ١٧١٧ لسنة ٤٥ ق المنصورة جلسة ١٩٩٤/١٢/٢١)

٣) وحيـث أنـه ولما كان من المقرر أنه يصح التكليف بالوفاء من المشتري الجديد للعين المؤجرة حتى ولو لم يسجل عقده بشرط أن يحول إليه عقد الإيجار ويعلن المستأجر بهذه الحوالة أو يقبلها أو يحصل المشتري على حكم بصحة ونفاذ عقد البيع وينذر المستأجر به ولمـا كـان المستأجر الماثل مشتري العقار الكائن به العين محل الـنزاع بموجب عقد بيع إبتدائي حصل بموجبه على حكم صحة ونفاذ في الدعوى رقم ٢٥١٩ لسنة ١٩٨٩ م. ك المنصورة وقام بإنذار المستأنف عليها الأولى المستأجرة بذلك بموجب إنذار على يـد محضـر أعلن إليها في ١٩٩١/٣/٩ ومنذر إليها بسداد مبلغ

٩٥,١٠٥ جنيه قيمة إستئجار العين من ١٩٨٩/٣/١ وحتى آخر فبراير سنة ١٩٩١ وذلك بواقع قيمة إيجارية شهرية قدرها ٣,٨٨٥ جنيه بخلاف رسم النظافة بواقع ٢% شهرياً وكان الثابت بالأوراق أن المستأنف عليها الأولى كانت قد أوفت بالمبلغ الثابت بتكليف الوفاء قبل إعلانها به ذلك أن الثابت بالتكليف هو أجرة المدة من ١٩٨٩/٣/١٨ وحتى آخر فبراير سنة ١٩٩١ بموجب أربعة إنذارات عرض وإيداع آخرها في ١٩٩١/١/١٨ وقد عضت عليه الأجرة عن المدة من ١٩٩١/١/١ حتى آخر يونيو سنة ١٩٩١. ولما كان ذلك، فإن التكليف بالوفاء يقع باطلاً ويتعين لذلك لذلك القضاء بعدم قبول الدعوى لهذه الأسباب الاستئنافية وإذ انتهى الحكم المستأنف إلى مثل هذا القضاء في منطوقه فإنه يتعين لهذه الأسباب الاستئنافية.

(الاستئناف رقم ١١٥٠ لسنة ٤٥ ق المنصور جلسة ١٩٩٤/١٢/٢١)

٤) لما كان الثابت بالأوراق أن المستأنف ضده المستأجر قام بسداد وعرض وإيداع الأجرة وملحقاتها المبينة بورقة التكليف بالوفاء ثم قام بموالاة سداد الأجرة وملحقاتها حتى تاريخ إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف بل جاوزها إلى نهاية شهر ديسمبر سنة ١٩٩٤ وكذا قيمة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية وذلك بأن قام بعرض وإيداع مبلغ عشرة جنيهات أمام محكمة أول درجة وخمسون جنيهاً أمام هذه المحكمة كرسوم ومصروفات للدعوى وترى المحكمة بموجب سلطاتها التقديرية أن

ذلك المبلغ فيه من الكفاية ما يكفي لتوقي المستأنف ضده المستأجر الحكم بالإخلاء ولا يغير من ذلك الإيصال المقدم رفق حافظة المستأنف والمنسوب صدوره لموكله والذي يقر فيه موكله بتقاضيه منه مبلغ ٢٤٠ جنيه (مائتين وأربعون جنيهاً) لكونه غير مؤرخ ولم يثبت المستأنف إعمالاً لنص الفقرة الثانية من المادة (٧٠٩) من القانون المدني أن الإتفاق على هذا الأجر قد تم بعد تنفيذ الوكالة ومن ثم يضحي الاستئناف على غير سند من القانون وتقضي المحكمة لذلك برفضه وتأييد الحكم المستأنف لهذه الأسباب وما لا يتعارض معها من أسباب الحكم المستأنف.

(الاستئناف رقم ٢٤٨ ٤٥ ق المنصور جلسة ١٩٩٤/١١/٢٣)

٥) لما كان الثابت بالأوراق هو سداد المستأنف للأجرة شاملة النظافة حتى إقفال باب المرافعة أمام هذه المحكمة الاستئنافية وكذا سداده لمبلغ مائة جنيهاً – قيمة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية – الأمر الذي يكون فيه من حقه توقي الحكم بالإخلاء بما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً برفض الدعوى لهذه الأسباب.

(الاستئناف رقم ٧٢١ لسنة ٤٥ ق المنصور جلسة ١٩٩٥/١/١٨)

٦) وحيث أنه من موضوع الاستئناف فإنه ولما كان من المقر وفقاً لنص المادة(١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن توقي الأجرة المستحقة المتخلف عن سداد الأجرة الحكم بإخلائه شرطه سداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات

فعلية حتى إقفال باب المرافعة في الدعوى أمام محكمة الاستئناف. لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن المستأنفين قد قاموا بعرض وسداد الأجرة المبينة بورقة التكليف بالوفاء وملحقاتها ثم قاموا بموالاة السداد حتى تاريخ إقفال باب المرافعة في الدعوى أمام محكمة الاستئناف بل جاوزها في نهاية شهر مايو ١٩٩٦ ومن ثم فإنه يحق لهم توقي الحكم بالإخلاء بما يتعين معه إلغاء بما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً برفض الدعوى.

(الاستئناف رقم ٢٥٧٨ لسنة ٤٧ ق المنصور جلسة ١٩٩٦/١/٢٤)

حجية حلف اليمين:

٧) وحيث أنه ومن موضوع الاستئناف فإن الحكم المستأنف في محله للأسباب التي بنى عليها وتقرها هذه المحكمة وتأخذ بها وتضيف إليها رداً على ما دون بصحيفة الاستئناف بأنه من المقرر وفقاً لنص المادة (١١٧) من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ لا يجوز للخصم أن يثبت كذب اليمين بعد أن يؤديها الخصم الذي وجهت إليه أو ردت عليه على أنه إذا ثبت كذب اليمين بحكم جنائي فإن للخصم الذي أصابه ضرر منها أن يطالب بالتعويض دون إخلال بما قد يكون له من حق في الطعن على الحكم الذي صدر ضده وقد خلت الأوراق من ثمة ما يفيد كذب اليمين الذي أداه المستأنف ضده أمام محكمة أول درجة بحكم جنائي كما لم يقدم المستأنف ثمة ما يفيد سداده للأجرة المستحقة بملحقاتها حتى

إقفـــال باب المرافعة ومن ثم يكون الاستئناف على غير سند من واقع أو قانون ومقتضى الحكم لذلك برفض وتأييد الحكم المستأنف.

(الاستئناف رقم ٣٠٣٦ لسنة ٤٧ ق المنصور جلسة ١٧/٤/١٩٩٦)

٨) لما كان من المقرر أن توقي المستأجر المتخلف عن سداد الأجرة الحكم بإخلاءه شرطه سداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصـــاريف ونفقـــات فعلية حتى إقفال باب المرافعة في الدعوى وذلـــك إعمـــالاً لنص المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. ولمـــا كان ذلك، وكان الثابت عملاً بجلسة ٢٢/١/١٩٩٦ أن المســـتأنف ضـــده متمـــثلاً في وكيله قد أقر بإستلامه الأجرة والمصـــروفات الفعلـــية في تاريخ الجلسة (قررت المحكمة حجز الاستئناف للحكم بدون أجل للمذكرات) ومن ثم فإنه يكون من حق المستأنف توقي الحكم بالإخلاء وتقضي المحكمة لذلك بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً برفض الدعوى.

(الاستئناف رقم ٢٩٠٧ لسنة ٤٧ ق المنصور جلسة ٢٨/٢/١٩٩٦)

٩) لما كان المشرع قد منح المستأجر حق توقي الحكم بالإخلاء لعدم ســـداد الأجـــرة إذا مـــا قام بسداد الأجرة والنفقات والمصروفات الفعلية التي تكبدها المؤجر وذلك إلى ما قبل قفل باب المرافعة في الدعـــوى وهـــو ما نصت عليه الفقرة (ب) من المادة (١٨) من القـــانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. ولما كان ذلك، وكان الثابت أن المستأنف قد قام بسداد الأجرة المستحقة عن العين المؤجرة حتى نهايـــة ديســـمبر ١٩٩٩ وكـــذا المصروفات والنفقات الفعلية فإن

المستأنف يكون بذلك قد توقى الحكم بالإخلاء ونقض المحكمة لذلك بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً برفض الدعوى.

(الاستئناف رقم ١١٦/١٢٠٧٩ ق القاهرة جلسة ٢٠٠٠/١/٥)

١٠) وحيث أنه وعن موضوع الاستئناف فإنه ولما كان الثابت أن مورث المستأنف ضدهم قد طالب المستأنف بسداد الأجرة المستحقة عن العين المؤجرة وقدرها خمسون جنيهاً بإنذار التكليف التكليف بالوفاء المعلن للمستأنف في ١٩٩٥/٦/٣ يطالبه فيه بسداد مبلغ مائتي جنيه قيمة الأجرة المستحقة عن المدة من ١٩٩٥/٢/١ حتى ١٩٩٥/٥/٣١ وكان الثابت من قرار لجنة تقدير الإيجارات أنه قد تم تقدير الأجرة للشقة إستئجار المستأنف بمبلغ ٢٠,٩١٠ جنيه شهرياً – وكان من المقرر أن قرارات لجنة تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد وإذا تم الطعن على قرار لجنة تقدير الإيجارات بالدعوى رقم ٩٢/١٣٤٥٨ ك جنوب القاهرة حيث قضى بجلسة ١٩٩٦/١/٢٣ بإلغاء قرار لجنة التقدير أي بعد رفع الدعوى المستأنفة والتكليف بالوفاء المرسل من مورث المستأنف ضدهم للمستأنف في ١٩٩٥/٦/٣ ويطالبه فيه بالأجرة على أساس أن الأجرة الشهرية خمسون جنيهاً وكان من المتعين أن يطالبه بسداد الأجرة الواردة بقرار من لجنة تقدير الإيجارات وهي ٢٠,٩١٠ جنيه إذ أن هذا القرار كان نافذاً وقت توجيه إنذار التكليف بالوفاء وإقامة الدعوى رغم الطعن عليه ومن ثم يكون التكليف بالوفاء قد تضمن المطالبة بأجرة تزيد عن

الأجرة القانونية المستحقة في ذمة المستأنف وقت إنذاره بالتكليف بالوفـــاء ويضحي التكليف باطلاً هابط الأثر وتقضي المحكمة لما تقـدم بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً بعدم قبول الدعوى لبطلان التكليف بالوفاء.

(الاستئناف رقم ١١٦٩٨/١١٦ ق القاهرة – جلسة ٢٠٠٠/١/٥)

عدم إستلام مسجل إعلان الحكم وأثره:

١١) وحيــث أنــه وعن شكل الاستئناف فإنه ولما كان من المقرر أن إعــلان الأحكـــام الذي يبدأ فيه ميعاد الطعن فيها يخضع للقواعد المقــررة لإعلان سائر أوراق المخضرمين المنصوص عليها في المــواد (١٠، ١١، ١٢) من قانون المرافعات ومتى روعيت هذه القواعــد صح الإعلان وأنتج أثره يستوي في ذلك تسليم الصورة إلــى أي مــن وكلاء المطلوب إعلانه أو العاملين في خدمته أو مســاكنيه مــن الأزواج أو الأقارب أو الأصهار أو جهة الإدارة العلــيا بإعتــبار أن الإعلان في كل هذه الحالات يعتبر قد تم في موطن المعلن إليه الأصلي وفقاً لما تقضي له المادة (٣/٢١٣) من قانون المرافعات فيبدأ به ميعاد الطعن إلا أنه يجوز للمحكوم عليه فــي حالــة الإعــلان لجهة الإدارة أن يثبت بكافة طرق الإثبات القانونــية أنه لم يتصل علمه بواقعة الإعلان لسبب لا يرجع إلى فعلــه أو تقصــيره. ولمــا كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن المســتأنف لم يمثل أمام محكمة أول درجة ولم يقدم مذكرة بدفاعه أمامهــا ومن ثم فإن ميعاد الطعن في الحكم لا يبدأ إلا من تاريخ

إعلانـــه. ولمـــا كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن إعلان الحكم المســتأنف في ١٩٩٨/٩/٢١ قد تم مخاطباً مع جهة الإدارة وتم الإخطار عنه بالكتاب المسجل رقم ١٣٤٦ في ١٩٩٨/٩/٢٢ وقد أثبــت المستأنف بالشهادة المقدمة منه والصادرة من الهيئة العامة لبريد جنوب الجيزة أنه لم يتسلم هذا المسجل ومن ثم يكون علمه بواقعـــة الإعلان لم تكن قد تمت وقد خلت الأوراق من ثمة دليل علـــى أن ذلك كان نتيجة إهماله أو تقصيره ومن ثم يكون الميعاد ممـــتداً ويكـــون الاســـتئناف لذلك قد تم في الميعاد مستوفياً كافة شرائطه القانونية وهو لذلك مقبولاً شكلاً.

وحيث أنه ومن موضوع الاستئناف فإنه ولما كان من المقرر وفقاً لـــنص المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هو أن للمســـتأجر الحق في توقي الحكم بإخلاء العين المؤجرة له وذلك بشـــرط ســـداده الأجـــرة المســـتحقة وكافة ما تكبده المؤجر من مصـــاريف ونفقـــات فعلية حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاســـتئناف. ولما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن المستأنف المستأجر قد أوفى بالأجرة المستحقة عليه عن العين محل النزاع حـــتى ١٩٩٩/١٠/٣١ بالإضـــافة إلـــى سداده كافة المصروفات والـــنفقات الفعلية ومن ثم تقضي المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف ويرفض الدعوى.

(الاستئناف رقم ٨٣٨٤ لسنة ١١٦ ق القاهرة جلسة ١٩٩٩/١١/١٠)

١٢) وحيـــث أنـــه ولما كان المقرر أن إلتزام المستأجر بقيمة إستهلاك

المياه إعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولو نص في عقد الإيجار على خلاف ذلك عملاً بالمواد (٣٣، ٣٤، ٢/٣٧) من القانون المذكور. ويترتب على تخلفه عن الوفاء بها ذات الأثر المترتب على التأخير في سداد الأجرة. ولما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن المستأنف قد قام بسداد قيمة الاستهلاك المياه وفقاً لما إنتهى إليه الخبير أمام محكمة أول درجة عن الفترة من ١٩٩٣/٣/١ وحتى ١٩٩٨/١/٣١ ثم أضاف إليها قيمة استهلاك المياه عن الفترة من ١٩٩٨/٢/١ وحتى ٢٠٠٠/١/٣١ بالإضافة إلى مبلغ خمسون جنيهاً قيمة المصروفات والنفقات الفعلية ومن ثم فإنه عملاً بنص المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تقضي المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً برفض الدعوى.

(الاستئناف رقم ٦٧٧٠/١١٦ ق القاهرة جلسة ١٩٩٩/٩/٨)

١٣) من المقرر أن وفاء المستأجر بالأجرة المستحقة للمؤجر قبل إنعقاد الخصومة – أثره – لا تقوم به حالة التأخير أو تكرار الإمتناع عن الوفاء بها.

(الاستئناف رقم ٧٣٥٦/١١٦ ق القاهرة جلسة ١٩٩٩/٩/٨)

١٤) وحيث أنه ولما كان الثابت بالأوراق أن المستأنف لم يمثل أمام محكمة أول درجة ولم يقدم مذكرة بدفاعه أمامها. ومن ثم فإن ميعاد الاستئناف يبدأ من تاريخ إعلانه بالحكم إعلاناً قانونياً صحيحاً وكان الثابت من شهادة الإدارة العامة لبريد جنوب القاهرة

المؤرخ ١٩٩٨/١٢/٢١ أن المسجل رقم ٥٤٢ م المرسل للمستأنف ورد بتاريخ ١٩٩٨/٥/٢٥ وأعيد للراسل بتاريخ ١٩٩٨/٧/١ وهذا المسجل هو الخاص بإعلان الحكم ومن ثم فإن إعلان الحكم لا يكون قد تم وفقاً للقانون ويكون ميعاد الاستئناف مفتوحاً ولما كان الاستئناف قد حاز كافة أوضاعه الشكلية ومن ثم فهو مقبول شكلاً وحيث أنه وعن موضوع الاستئناف فإنه ولما كان الثابت بالأوراق أن المستأنف قد أوفى بكامل الأجرة حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف بالإضافة إلى المصروفات والنفقات الفعلية ومن ثم وعلماً بنص المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يتعين إلغاء الحكم.

(الاستئناف رقم ١١٥/١٣٧٦٤ ق القاهرة جلسة ١٩٩٩/٣/٣)

١٥) وحيث أنه وعن موضوع الاستئناف فإنه ولما كان الثابت بالأوراق سداد المستأنف للأجرة شاملة النفقات والمصروفات الفعلية وذلك قبل إقفال باب المرافعة أمام هذه المحكمة الاستئنافية ومن ثم و... ـص المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يتعين إلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً برفض الدعوى لهذه الأسباب.

(الاستئناف رقم ١١٥/٦٥٦٨ ق القاهرة جلسة ١٩٩٩/٢/٣)

١٦) عملاً بنص المادة (١٥) من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ فإنه لا يدخل في الأجرة القانونية الحالية التي تضاعف أو تزاد

وفقاً للمادة الثالثة من القانون المذكور الملحقات التي تخص العين المؤجرة كمية إستهلاك المياه وأجر الحارس والضرائب العقارية والرســوم وأعباء الترميم والصيانة ونفقات إصلاح المصعد غير الــدوري وهــو مــا أخــذ بــه الحكم المستأنف ومن ثم يضحي الاستئناف على غير سند من القانون ونقض الحكم بذلك برفضه.

(الاستئناف رقم ١١٦/٩٢٣٤ ق القاهرة جلسة ١٩٩٩/١١/١٠)

* * *

بحث مرتبط

كيفية حساب الأجرة المستحقة
وفقاً للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧
بالنسبة للمساكن المؤجرة لغير أغراض السكنى

بتاريخ ١٩٩٧/٣/٢٦ صدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام بإيجار الأماكن غير السكنية ونظراً لإرتباط ذلك الموضوع بموضوع أجرة العين وكيفية حساب الزيادات فقها وفقاً لأحكام القانون الجديد إذ كانت العين مؤجرة لغير أغراض السكنى فقد رأينا أن نعرض لهذا الموضوع.

(المادة الثالثة)
من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع:

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.
- وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير سنة ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر سنة ١٩٦١.
- وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر سنة ١٩٧٣.

◈ وثلاثـــة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧.

◈ ويسري هذا التحديد إعتباراً من موعد إستحقاق الأجرة التالي لتاريخ نشر هذا القانون.

◈ وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحـــتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ بنسبة ١٠% اعتباراً من ذات الموعد.

◈ ثـــم تســـتحق زيـــادة سنوية بصفة دورية في نفس هذا الموعد من الأعـــوام التالـــية بنســـبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر.

المقصود بالأجرة القانونية الحالية:

قـــبل صدور اللائحة التنفيذية اختلفت آراء الفقهاء في تحديد مدلول الأجـــرة القانونية الحالية وكنا قد ذهبنا في الطبعة السابقة لهذا المؤلف إلـــى الأخـــذ بالتفسير الذي أدلى به السيد المستشار طلعت حماد وزير شئون مجلس الوزراء باعتبار أن ذلك يمثل تفسير المراد واضعي النص فـــي تلـــك العبارة وكان مضمون ذلك التفسير هو أن المقصود بالأجرة القانونـــية الحالية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى هي الأجرة التي حددتها قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة وفقاً لتاريخ إنشاء كل مبنى وهما القانونان رقما ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الإستثنائية الصادرة قبلهما مضافاً إليها الزيادة الدورية الثابتة التي فرضها القانون

رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في المادة (٧) منه من تاريخ العمل به ولمدة خمس سنوات بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧.

مع ملاحظة أنه لا يدخل في حساب الأجرة القانونية الضرائب والرسوم التي يلتزم بها المستأجر ولا ملحقات الأجرة كرسوم النظافة وأجرة البواب ومقابل إستهلاك الكهرباء والمياه.

ثم صدرت اللائحة التنفيذية وجاءت في الفصل الأول من الباب الأول الفقرة السادسة أن (الأجرة القانونية الحالية) هي آخر أجرة استحقت قبل ١٩٩٧/٣/٢٧ محسوبة وفقاً لما يلي:

١) التحديد الوارد في قوانين إيجار الأماكن كل مكان بحسب القانون الذي يحكمه وذلك بالنسبة للأماكن التي أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى ١٩٦١/١١/٥ ولم تخضع للتقدير التي اختصت بتحديد الأجرة منذ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

٢) تقدير لجان الأجرة الذي صار نهائياً طعن عليه أو لم يطعن وذلك بالنسبة للأماكن التي خضعت لتقدير تلك اللجان حتى العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه الذي سرى على الأماكن المرخص في إقامتها إعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١.

٣) في جميع الأحوال يحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن بما في ذلك كامل الزيادة في المنصوص عليها في المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

٤) تحديـد مـالك المبنى للأجرة طبقاً لأسس القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المذكور – الذي ارتضاه نهائياً مع مراعاة حق المالك في زيـادة الأجرة القانونية بنسبة ٥٠% نظير التغيير الكلي وبنصف هـذه النسـبة نظـير التغيـير الجزئي لاستعمال العين إلى غير أغـراض السـكنى بالنسـبة لوحدات ثلث مساحة باقي العقار – المـرخص في إقامته لغير أغراض السكنى – وذلك عملاً بالفقرة الأولى من المادة (١) والفقرتين الأولى بند (٤) والثانية من المادة (١٩) من ذلك القانون.

ولا عبرة – في كل ما تقدم بالأجرة المكتوبة في عقد الإيجار أياً كـان تاريخ تحريره. ولا بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضـريبة علـى العقارات المبينة إذا اختلفت كلتاهما مقداراً عن الأجرة القانونية وإنما يعتد بالقيمة الايجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة عند – حساب زيادة الأجرة المنصوص عليها في المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المسار إليها.

ويرجع لأجر المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة.

وسوف نعرض فيما يلي لكيفية حساب الأجرة المستحقة وفقاً لكل شـريحة من الشرائع المنصوص عليها بالمادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧.

* * *

كيفية حساب الأجرة المستحقة

بالزيادة وفقاً للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

المبحث الأول

الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤

النص والشرح:

تنص المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أن تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع:

ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

وللتعرف على كيفية تحديد الأجرة بالنسبة لهذه الشريحة لابد من العودة إلى نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حيث كانت مشكلة الإسكان وقت صدوره مشكلة عالمية وقد ظهرت هذه المشكلة بوضوح في مصر في الحرب العالمية الأولى وأدت إلى إرتفاع أجور الأماكن ارتفاعاً فاق مستوى دخول الغالبية العظمى من السكان الأمر الذي أدى إلى صدور قوانين وأوامر عسكرية تحرم زيادة أجرة الأماكن المؤجرة إلا في حدود معينة وبعد إنتهاء الحرب العالمية الثانية اقتضت الضرورة صدور القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ متضمناً بعض أحكام الإيجار التي قررتها التشريعات السابقة ووصف هذا التشريع بأنه استثنائي وضع لضرورة خاصة ويزول بزوالها[1].

---

[1] الدكتور / عبد الناصر توفيق العطار – المرجع السابق – ص ١٥.

وقـد نصت المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنــه: "لا يجــوز أن تـزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر إبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتي:

أولاً : فـيما يـتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة.

- ٤٥% إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجر المثل لا تتجاوز خمسة جنيها.
- ٦٠% فيما زاد عن ذلك.

ثانياً : فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية:

- ٣٠% من الأجرة المستحقة.

ثالثاً : فـيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكــن الأخــرى المؤجــرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العملية:

- ٢٥% من الأجرة المستحقة.

رابعاً : فيما يتعلق بالأماكن الأخرى:

- ١٠% إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهرياً.
- ١٢% إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشرة جنيهات شهرياً.

◇ ١٤% فيما زاد على ذلك.

على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة جازت زيادة الأجرة إلى ٧٠% من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل ويدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً في العقود قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر. على أنه فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل لأيهما. ويكون المستأجر في جميع الأحوال سالفة الذكر بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد.

وتسري الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالي لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة إلا فيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التي صار امتدادها قبل أول مايو سنة ١٩٤١ والتي لا تزال مدتها سارية فإن الزيادة بالنسبة إليها تبتديء من تاريخ المطالبة بها بعد إنتهاء الإجارة المذكورة.

ولا تسري أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤.

كما نصت المادة (١٤) من ذات القانون على أنه: "تسري أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبنية بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة

وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية.

ويكـون احتسـاب الأجـرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسـبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفـروعها وأجرة شهر يوليو سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية أو أجرة المثل في تلك الشهر مضافاً إلى الأجرة النسبة المئوية المبينة في المادة الرابعة من هذا القانون.

ومفاد ما نصت عليه المادة الرابعة السالف الإشارة إليها أن حكمها لا يسـري إلا علـى المباني المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ويعتبر المكان (منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤) إذا كان قد تم إنشاؤه قبل هذا التاريخ ولا يكفي أن يكون قد بديء إنشائه. ومتى ثبت إتمام إنشاء البناء قـبل أول يـناير سنة ١٩٤٤ فإنه يدخل بذلك في هذه الفئة الأولى من الأماكن ولو لم يشغل أو يؤجر قبل ذلك.

وقـد اتخذ القانون أساساً لحساب الحد الأقصى الأجرة الفعلية التي كانـت العين مؤجرة بها في شهر أبريل سنة ١٩٤١ فإذا لم تكن العين مؤجـرة فـي ذلك التاريخ كأن كان المالك يشغلها بنفسه أو تعذر إثبات الأجرة في ذلك التاريخ أو كانت العين لم توجد بعد ثم وجدت في الفترة مـا بين أول أبريل سنة ١٩٤١ وأول أبريل سنة ١٩٤٤ وجب التعويل فـي ذلك على أجرة المثل عن شهر أبريل سنة ١٩٤١. أي أن الأصل أنـه عند ثبوت الأجرة الفعلية لا يجوز إطراحها للبحث عن أجرة المثل إلا إذا ثبت أن هذه الأجرة الفعلية كانت لظروف خاصة تزيد أو تنقص

عن أجرة المثل في ذلك الوقت.

ويقـــع عبء إثبات الأجرة الفعلية لشهر الأساس أو أجرة المثل في ذلــك الشـــهر علـــى عـــاتق من يدعي زيادة الأجرة الحالية عن أجرة الأساس.

والمقصـــود بأجـــرة المثل في هذا المقام القيمة الايجارية لمثل هذا المكـــان في شهر أبريل سنة ١٩٤١ بافتراض أنه كان مؤجراً في ذلك الـــتاريخ ولـــنفس الغرض المتفق عليه في العقد الحالي ومعنى ذلك أن تقاس أجرة المبنى المطلوب تقديره على أجرة بناء قائم فعلاً يماثله من كافـــة الوجوه بقدر الإمكان سواء من حيث الموقع أو المساحة أو عدد الغرف أو الوحدات أو جودة المواد ومستوى التشطيب أو تاريخ الإنشاء وتكاليفه وأنه لو كان المبنى المذكور قائماً في أبريل سنة ١٩٤١ أساساً لحســـاب الحد الأعلى للأجرة الجائزة قانوناً باعتبار أن هذا التاريخ هو الســـابق مباشرة على ظهور أزمة المساكن وأن أجرة الأماكن فيه كانت متمشية مع الأسعار الطبيعية وقريبة جداً من أسعار ما قبل الحرب.

وأمـــا بالنســـبة للمـــادة (١٤) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والسالف الإشارة إليها فقد روعي فيها مصلحة مؤجري الأماكن إلى تلك الأشخاص المعنوية العامة لأن الإيجارات في سنوات ١٩٤٣ و ١٩٤٤ و ١٩٤٥ كانـــت بـــلا شك أعلى منها في سنة ١٩٤١ وقد رؤى أنه إذا كـــان ممـــا يســـوغ أن يفـــرض علـــى المالكين لمصلحة الأفراد من المستأجرين وتخفيضاً لأزمة المساكن – التأجير بأجرة مخفضة لا تزيد شيئاً مذكوراً عن أجرة ما قبل الحرب فإن مثل هذه التضحية الفادحة لا

يكون لها مبرر إذا كان الإيجار إلى جهة حكومية وفي مناطق لا يسري عليها في الأصل حكم تحديد الأجرة[1].

والمستفاد مما تقدم أن مفاد نص المادة الرابعة من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الشارع جعل أجرة الأساس للمباني التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ أجرتها الفعلية في شهر أبريل سنة ١٩٤١ كما جعل بديلاً عن هذه الأجرة أجرة مثلها في الشهر ذاته.

ويلاحظ إعمال الزيادة التي قررها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والذي بدء العمل به اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ والذي نص في المادة السابعة منه على أنه اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تزاد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة وتعتبر بمثابة أمانة تحت يده ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض.

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقاً للنسب الآتية:

أ) ٣٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤:

بما مفاده أنه يتعين إضافة ٣٠% وهي نسبة الزيادة المقررة بالمادة

---

(1) الدكتور / سليمان مرقص – شرح قانون إيجار الأماكن – الطبعة التاسعة – الجزء الأولى طبعة نادي القضاة ص ١٩٤ وما بعدها.

السابعة سالفة الذكر إلى الأجرة القانونية والتي تقف عملاً بنص المادة الثامنة من ذات القانون عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة بما مفاده إضافة ٣٠% من الأجرة مضروبة في خمس سنوات.

أما في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيطبق في شأنها نص المادة (١٩) من القانون سالف الذكر بحيث تزاد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠% للمباني المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤. وتصبح الأجرة بعد إضافة هذه الزيادة المقررة بالمادة (١٩) المشار إليها هي الأجرة القانونية الحالية التي تتخذ أساساً لحساب الزيادة الجديدة وفقاً للمادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧.

وفي حالة التغيير الجزئي للإستعمال كما لو استعمل المستأجر جزء من المسكن كمكتب محامي أو عيادة طبيب تزاد الأجرة إلى نصف الزيادة المشار إليها أي ١٠٠% وذلك بالطبع إذا كان المبنى منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

وخلاصة كيفية تحديد الأجرة وفقاً للشريحة الأولى وهي الأماكن المنشأة قبل سنة ١٩٤٤ كما يلي:

١) أجرة الأساس – هي أجرة أبريل سنة ١٩٤١ – أو أجرة المثل.

٢) يضاف إليها الزيادة المقررة بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومقدارها ٤٥% إذا كانت الأجرة المتفق

علـــيها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات، ٦٠% فيما عدا ذلك.

٣) هذه الأجرة لتلك الأماكن لم تتأثر بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقـــانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ والقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ والقـــانون رقـــم ٤٦ لســـنة ١٩٦٢ والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

٤) القـــانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والذي يسري من ١٩٨١/٧/٣١ يضـــمن بـــأن تزداد أجرة الأماكن المنشأة لغير أغراض السكنى بنســـبة ٣٠% من الأجرة المتخذة أساساً للضريبة على العقارات المبنية وقت الإنشاء لمدة خمس سنوات منذ أول يناير سنة ١٩٨٢.

٥) القـــانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الذي يسري من ١٩٩٧/٣/٢٦ من أجـــرة أبـــريل ســـنة ١٩٩٧ الأجرة تحدد بواقع ٨ أمثال (أجرة الأساس + الزيادة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

من أحكام محكمة النقض بالنسبة لتحديد الأجرة للمباني التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤:

١) جـــواز إثـــبات أجـــرة الأســـاس بكافة الطرق – عقد الإيجار أو الإيصـــال بالأجـــرة عن مدة لا يدخل فيها شهر الأساس – جواز اعتـــبارها قريـــنة قضـــائية على الأجرة القانونية – الإدعاء بأن الأجرة المدونة بهما تختلف عن أجرة شهر الأساس – إثبات ذلك على عاتق من يدعيه.

(الطعن رقم ٥٧٣ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/١/١٩)

٢) مــن الجائــز إتخاذ عوايد الأملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر في تاريخ شهر الأساس قرينة على مقدار أجرة المثل.

(الطعن رقم ١٣١ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٦/٢/٢٥)

المقصود بأجرة المثل:

٣) أجــرة المثل المنصوص عليها في المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي أجرة مكان مماثل للمكان موضوع النزاع بقدر الإمكان ولنفس المنفعة المتفق على تأجيرها مع مراعاة تقييم الفروق بين المكانين بالزيادة أو النقص في الأجرة – إلا أنه ليس من المحتم لقيام التماثل إتحاد نوع الإستعمال في المكانين إذا كانت المغايــرة فــيه ليست بذات تأثير جوهري على القيمة الإيجارية ويترك ذلك لتقدير قاضي الموضوع بحسب ظروف كل قضية.

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦)

٤) وأيضاً – فإنه لما كان المقصود بأجرة المثل – وعلى ما جرى به قضــاء هــذه المحكمة – هي أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الإمكان لشقة المثل في شهر الأساس وأن توافر التماثل بين عيــن النزاع وعين المثل أو إنعدامه لا يعدو أن يكون من مسائل الواقــع التــي يســتقل بــتقديرها قاضي الموضوع طالماً كمان إستخلاصـــه سائغاً مؤدياً إلى النتيجة التي انتهى إليها وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه خلص إلى عدم توافر التماثل بين شقة النزاع وبين شقة المثل من مجرد عدم تطابقها في الواقع وعــدد الوحدات وهو ما لا يستقيم به التدليل على عدم صلاحية

الشقة المقيسة لاتخاذها مثلاً لشقة النزاع ذلك أنه لا يشترط لتحقيق التماثل في هذه الحالة أن تتحد الفئتان تماماً في الموقع وعدد الوحدات بحيث يتعين أن يشملها مبنى واحد وأن يتطابق عدد الغرف فيهما وإنما يكفي لذلك أن تتوافر أوجه التماثل بينهما ولو اختلفا من حيث الموقع وعدد الوحدات على أن يراعى ما قد يوجد بينهما من فروق مؤثرة على تحديد مقدار الأجرة. لما كان ذلك، فإن الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الإستدلال بما يستوجب نقضه.

(الطعن رقم ٤٩ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٢/٤/١٩٧٨)

٥) المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عبء إثبات أجرة الأساس يقع على من يدعي أن الأجرة الحقيقية تختلف عن الأجرة القانونية زيادة أو نقصاً.

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٠/٥/١٩٧٨)

٦) مفاد نص المادة (٤) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الشارع جعل أجرة الأساس للمباني التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ أجرتها الفعلية في شهر أبريل سنة ١٩٤١ كما جعل بديلاً عن هذه الأجرة أجرة مثلها في الشهر ذاته وإذا كان الأصل في أجرة المثل أنها أجرة بناء قائم فعلاً يماثل عين النزاع من كافة الوجوه بقدر الإمكان وكان مؤدى ما أورده الحكم الإبتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه انتهى إلى أن الإختلاف بين عين النزاع وعين المقارنة بعد التماثل بين العقارين إستناداً

إلـى رجحـان ميزة الموقع التي تتمتع به عين النزاع على عين المقارنـة وكـان توافر التماثل أو إنعدامه لا يعدو أن يكون من مسـائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع طالماً كان إستخلاصـه سـائغاً ومؤدياً إلى النتيجة التي إنتهى إليها وكان ما قرره الحكم له سنده من الأوراق فإن النعي عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٥٥٦ لسنة ٤١ ق جلسة ١٩٧٦/٣/٣١)

ربط العوايد يصلح كمجرد قرينة قضائية فقط:

٧) الأصـل فـي تقديرات البلدية للعوايد التي تحصل على عقار لا يصـح أن تكون أساساً لتحديد الأجرة القانونية مما مفاده أن ربط العوايد – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – يصلح كمجرد قرينة قضائية متروك تقديرها لمحكمة الموضوع دون إلتزام عليها بـالأخذ بهـا. ولا علـى الحكم إذا هو طرح ما تضمنه الصورة الشمسية للكشف الصادر من البلدية المشار إليها بسبب النعي مهما قـيل أن الأجرة المثبتة به عن شقة النزاع مطابقة للأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار.

(الطعن رقم ٨٣٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٧)

٨) **عدم جواز اللجوء إلى أجرة المثل حالة وجود الأجرة الفعلية في شهر الأساس.**

مفـاد المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنها تجعل

مـــن الأجرة المتفق عليها في شهر أبريل ١٩٤١ الأصل الواجب الإتـــباع بحيث لا يلجأ إلى أجرة المثل إلا عند فقدان هذا الأصل ومـــن ثـــم فـــلا مجال للتحدث عن أجرة المثل إذا كان المستأجر المـــنازع فـــي قانونية الأجرة هو نفسه الذي كان يشغل العين في شهر الأساس ويتعين الإعتداد بالأجرة الفعلية فيه. ويقع عليه هو عبء إثبات الأجرة التي يدفعها تزيد عن الأجرة التي كان يدفعها هـــو نفســـه فـــي ذلك الشهر مضافاً إليها الزيادة القانونية ومقابل الإصلاحات إن وجدت.

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٠/٥/١٩٧٨)

٩) تحديد الأجرة القانونية إعمالاً للمادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لســـنة ١٩٤٧ مـــن الأمـــور المتعلقة بالنظام العام التي لا يجوز للأفراد الإتفاق على مخالفتها.

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ٢٦/٥/١٩٧٦)

١٠) أجـــرة المثل المنصوص عليها في المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي أجرة مكان مماثل للمكان موضوع النزاع بقدر الإمكان ونفس المنفعة المتفق على تأجيرها مع مراعاة تقييم الفـــروق بين المكانين بالزيادة أو بالنقص في الأجرة إلا أنه ليس من المحتم لقيام التماثل إتحاد نوع الإستعمال في المكانين إذا كانت المغايـــرة فـــيه ليست بذات تأثير جوهري على القيمة الإيجارية ويـــترك ذلـــك لتقدير قاضي الموضوع بحسب ظروف كل قضية وإذا كان الثابت أن عين النزاع لم تشيد أصلاً لتكون معملاً وإنما

هي شقة عادية في العمارة بالدور الأرضي منها ظلت على حالها منذ إنشائها ولم يتطلب إستعمالها كمعمل للأدوية أية تغييرات جوهرية. فإن إتخاذ شقة أخرى في ذات العمارة باعتبارها شقة مثل ودون احتساب زيادة تقابل الاختلاف في نوع الاستعمال تضاف لأجرة الأساس هو أمر يتعلق بالواقع يستغل به قاضي الموضوع مادام استخلاصه سائغاً ويكون النعي على الحكم بمخالفته للقانون على غير أساس.

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦)

١١) إحداث تعديلات جوهرية بالأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وأثر ذلك:

النص في المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه: "لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتي... ولا تسري أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ يدل على أن المشرع جعل أجرة الأماكن المعينة بهذا النص لا تزيد على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر. وحددها بأنها تلك التي يكون قد تم إنشاؤها فعلاً قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ولا يكفي أن يكون قد بدئ في إنشائها قبل هذا التاريخ وأن مجرد القيام بتجديدات أو إصلاحات في المباني

المشـــار إلـــيها – وعلـــى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – لا يخـــرجها عن القيود الواردة بتلك المادة وإنما يجيز للمالك إضافة زيـــادة مقابل تكاليفها على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ غير أنه إذا حدثت تعديلات جوهرية فيها غيرت من طبيعتها ومن طريقة اســـتعمالها بعـــد أول يـــناير سنة ١٩٤٤ فإن الجزء الذي أصابه الـــتعديل يعتبر في حكم المادة حديثاً ولا تسري عليه وحده أحكام تحديد الأجرة الواردة بالمادة.

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/١١/١٠)

١٢) النص في المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه: "لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمـــت مـــنذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتي... ولا تسري أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤) يـــدل علـــى أن المشرع جعل أجرة الأماكن المعنية بهذا النص لا تـــزيد علـــى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ولا يكفي أن يكون قد بـــدئ فـــي إنشائها قبل هذا التاريخ وأن مجرد القيام بتجديدات أو إصـــلاحات في المباني المشار إليها – وعلى ما جرى به قضاء هـــذه المحكمة – لا يخرجها عن القيود الواردة بتلك المادة وإنما يجـــيز للمالك إضافة زيادة مقابل تكاليفها على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١. غير أنه إذا حدثت تعديلات جوهرية فيها غيرت من

طبيعـتها ومـن طريقة استعمالها بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ فإن الجزء الذي أصابه التعديل يعتبر في حكم المنشأة حديثاً ولا تسري عليه وحده أحكام تحديد الأجرة الواردة بالمادة.

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/١١/٣)

عقود الإيجار المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١:

١٣) الـنص فـي المـادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المعمـول بها بمقتضى المادتين (٤٣) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة (٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه: "لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتـي......" ولا تسـري أحكام هذه المادة على المباني المنشأة من أول يـناير سنة ١٩٤٤ يدل على أن المشرع اتخذ من أجرة شهر أبـريل سـنة ١٩٤١ أساساً لتحديد الأجرة بالنسبة لعقود الإيجار المـبرمة منذ أول مايو سنة ١٩٤١ عن المباني المنشأة قبل أول يـناير سنة ١٩٤١ اعتبار بأن أول مايو سنة ١٩٤١ هو التاريخ الـذي بـدأت فـيه التشريعات الإستثنائية الخاصة مواجهة أزمة الإسـكان لصـدور الأمـر العسـكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ وافتراضـاً بأنه منذ هذا التاريخ بدأت أجرة الأماكن في التصاعد وأصبح المستأجر بحاجة إلى حماية القانون مما مفاده أن المنع من الإتفـاق على أجرة يجاوز الحد الأقصى وخطر تقاضي أية مبالغ تـزيد علـيها لا يستطيل إلى العقود المبرمة قبل هذا التاريخ فلا

يســـري عليها هذا المبدأ ويعمل بالأجرة المسماة فيها مهما بلغت. طالمـــاً أن المـــدة الأصلية لهذه العقود باقية لما تنقضي فإذا جدد العقـــد أو امتد بحكم القانون بعد انتهاء مدته الأصلية فإن الأجرة تصـــبح خاضـــعة للتشـــريعات الاستثنائية ويجب ألا تجاوز الحد الأقصـــى الـــذي فرضه القانون. لما كان ذلك، وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عبء إثبات الأجرة الأساسية يقع على من يدعـــي أن الأجـــرة الحالية تختلف عن الأجرة القانونية زيادة أو نقصاً وكان مفاد المادة الرابعة آنفة الإشارة أنها تجعل من الأجرة المـــتفق عليها في شهر أبريل سنة ١٩٤١ الأصل الواجب الإتباع بحيـــث لا يلجأ إلى أجرة المثل إلا عند فقدان هذا الأصل فإنه لا مجـــال للحديـــث عـــن أجرة المثل إذا كان المستأجر المنازع في قانونـــية الأجرة هو نفسه الذي كان يشغل العين في شهر الأساس ويتعين الإعتداد بالأجرة الفعلية فيه ويقع عليه هو عبء إثبات أن الأجرة التي يدفعها تزيد عن الأجرة التي كان يدفعها هو نفسه في ذلـــك الشهر مضافاً إليها الزيادة القانونية ومقابل الإصلاحات إن وجدت. لما كان ما تقدم، وكان الواقع في الدعوى أن شقة النزاع أنشـــئت قـــبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وأنه لا خلاف في أن عين الـــنزاع أجرت من مورث الطاعنين إلى المطعون عليه بمقتضى عقـــد إيجـــار غير مكتوب قبل أول مايو سنة ١٩٤١ فإن الأجرة القانونـــية هـــي تلـــك التي اتفق عليها المتعاقدان حتى نهاية مدة الإيجـــار الأصـــلية. ثـــم تحـــدد بالأجرة الفعلية التي كان يدفعها

المطعـــون علـــيه في شهر أبريل سنة ١٩٤١ مضافاً إليها الزيادة المقـــررة قانوناً دون الإلتجاء إلى أجرة المثل طالماً أن المطعون علـــيه كان هو المستأجر لشقة النزاع في شهر أبريل سنة ١٩٤١ وعليه عبء إثبات أجرتها الفعلية في هذا الشهر وإذ خالف الحكم المطعـــون فـــيه هذا النظر ولجأ إلى تحديد الأجرة القانونية لشقة النزاع على أساس أجرة المثل في شهر أبريل سنة ١٩٤١ وأغفل الفصل فيما إذا كان عقد الإيجار قد انتهى مدته الأصلية أم لازالت قائمـــة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه دون حاجـــة للـــتعرض لباقي الأسباب على أن يكون مع النقض إحالة.

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٠/٥/١٩٧٨)

تحديد الحد الأقصى لأجرة الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤:

١٤) النص في المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجـــار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه: "لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمـــت مـــنذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتي:

أولاً : فـــيما يـــتعلق بالمحـــال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحـــال العامة ٤٥% إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهرياً........" يدل – وعلى ما جـــرى بـــه قضاء هذه المحكمة – على أنه: "يجب لتعيين الحد

الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ أن تزاد أجرة الأساس بنسب مئوية تختلف باختلاف وجوه استعمال الأماكن والطريقة التي تستغل بها وتحتسب بمعدل ٤٥% بالنسبة للمحال المؤجرة لأغراض تجارية إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهرياً. ولما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه حدد أجرة الدكان محل النزاع على ضوء أجرة الدكان المجاور باعتبارها مماثلة من واقع تحديد أجرتها طبقاً للثابت بالحكم الصادر بتاريخ ١٩٦٩/٤/٩ في الدعوى رقم ٥٩ لسنة ١٩٦٧ مدني دمياط الإبتدائية المرددة بين شقيقة الطاعن وشريكته في ملكية العقار وبين المستأجر لعين المثل. وكان البين من استظهار هذا الحكم المرفق بتقرير الخبير أنه حدد أجرة المثل للمحل المسترشد به معملاً حكم المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ آنفة الذكر. وأن الأجرة الأصلية كانت ٧٥ قرشاً شهرياً زيدت بنسبة ٤٥% فأصبحت مقربة بمبلغ ١٠٩ قرشاً مما يدل على أن المؤجر المقضي بها شاملة الزيادة القانونية وبالتالي فإن النعي على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

(الطعن رقم ٣٣٨ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/١١/٣)

١٥) مفاد نص المادة (٤) من قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وجوب الإعتداد بأجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر

ولا عبرة في هذا الشأن بالإختلاف بين تكاليف إنشاء عين النزاع وتكاليف إنشاء عين المثل.

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/١١/٣)

التعديل في أجرة الأساس ومتى يتم؟

١٦) مفاد الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ – المنطبق على واقعة الدعوى – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الشارع إذ اتخذ من أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر أجرة أساس للمباني المنشأة قبل يناير ١٩٤٤ أوجب مراعاة ما يطرأ على المتعاقد الساري في شهر الأساس تعديل في التزامات كل من التعاقدين بحيث إذا فرض القانون أو الإتفاق أو العرف على المستأجر التزامات جديدة لم تكن مفروضة عليه في شهر الأساس أو فرض شيئاً من ذلك على المؤجر فأنه يتعين تقويم تلك الالتزامات واستنزال مقابلتها من أجرة الأساس في الحالة الأولى وإضافتها إليها في الحالة الثانية ولو لم ينتفع بها المتعاقد الآخر لعدم تحقق أسبابها إذ العبرة بفرض الالتزام لا بالقيام به ولما كان التقنين المدني المعمول به من ١٩٤٩/١٠/١٥ قد استحدث حكماً جديداً في المادة (٥٦٧) منه أضاف به على عاتق المؤجر إلتزاماً بصيانة العين المؤجرة وإجراء جميع الترميمات الضرورية وهو التزام لم يكن وارداً في ظل القانون المدني القديم الذي كان سارياً في شهر أبريل سنة ١٩٤١ فإنه يتعين تقويم هذا الالتزام وإضافة

قيمــته إلــى أجرة شهر الأساس. لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمســك أمــام درجتي التقاضي بوجوب تقويم ما فرضه القانون المدنــي مــن الــتزامات وإضــافتها لأجرة الأساس وكان الحكم المطعــون فــيه قد اكتفى بالإحالة إلى الحكم الإبتدائي الذي أقام قضاءه برفض طلب الطاعن على أنه لم يبين الالتزامات التي قام بهــا طــبقاً للقانون المدني دون نظر منه إلى أن الحكم الصادر لصــالح المستأجر السابق بتحديد أجرة عين النزاع قد صدر في ١٩٤٩/٢/١٦ أي في تاريخ سابق على نفاذ القانون المدني الجديد وأن عقــد إيجــار المطعون ضده أبرم في ١٩٥٦/٨/١٦ أي في تــاريخ لاحق لسريانه يستوجب تقويم ما فرضه القانون المذكور من التزامات وإضافتها لأجرة الأساس دون تعليق ذلك على تنفيذ تلك الالتزامات فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

(الطعن رقم ٢٩٦ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١٢/١٧)[١]

* * *

---

[١] هــذه الأحكــام مشار إليها في قضاء النقض في الإيجارات للدكتور / محمد السناري الجزء الأول ص ١٤٩ وما بعدها.

تطبيق عملي:

تطبيق عملي لكيفية حساب الأجرة القانونية إذا كانت الأجرة المتفق عليها لا تتجاوز خمسة جنيهات.

أجرة الأساس:

الأجرة الفعلية للمكان في شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل + الزيادة المقررة بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن ومقدارها ٤٥% من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل + الزيادة المقررة بموجب المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي نصت على أنه اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون يزاد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المعدة لغير أغراض السكنى زيادة دورية ثابتة مقدارها ٣٠% من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية وتقف هذه الزيادة عند إنقضاء خمس سنوات (يناير ١٩٨٧). ثم تضرب في ثمانية أمثال مجموع الأجرة الحالية.

نفرض أن الأجرة الفعلية للمكان (أجرة المثل) هي ٤ جنيهات وأن القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقار في وقت الإنشاء هي ثلاثة جنيهات فإن أجرة هذا المكان ستتحدد على النحو التالي:

أجرة الأساس	الزيادة المقررة بمقتضى (م/٤) ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومقدارها ٤٥%	الزيادة المقررة بمقتضى القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ (لمدة خمس سنوات) وذلك اعتباراً من يناير سنة ١٩٨٧
٤جنيهات		

٤٠٠ قرش+٧٠ قرش+ (٥٨٠+٣٠٠×١٥٠/١٠٠ = ٤٥٠ قرش)

الأجـــرة القانونــية عند العمل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ إعمالاً لأحكـــام القـــانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ = ١٠,٢٠ × ٨ = ٨٢,٤٠٠ ثم يضاف إليها فئة الضرائب وتزاد الأجرة سنوياً ١٠% بعد إستبعاد قيمة الضرائب فتكون الأجرة في أول أبريل سنة ١٩٩٨ = ٩٠,٦٤٠ جنيهاً – ثم يضاف إليها الضرائب إذا كانت ملقاة على عاتق المستأجر.

ثانياً: إذا كانت الأجرة المستحقة عليها تتجاوز خمسة جنيهات:

- نفـــترض أن الأجـــرة الفعلـــية للمكان المؤجر لغرض تجاري أو صـــناعي في شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل ستة جنيهات شهرياً وأن القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية هي ٥ جنيهات.

تحسب الأجرة على النحو التالي:

الـــزيادة المقررة بمقتضى المادة (٤) من ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ = ٦٠٠ × ٦/١٠٠ = ٣,٦٠ جنيهاً.

الأجرة بعد ضم الزيادة = ٦٠٠ + ٣٦٠ = ٩,٦٠٠ جنيه.

الزيادة المقررة بمقتضى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اعتباراً من يناير سنة ١٩٨٧ = ٥ × ١٥٠% = ٧,٥٠ جنيهاً.

- الأجرة القانونية الحالية عند العمل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ = ٦ + ٣,٦٠ + ٧,٥٠ = ١٧,١٠٠ جنيهاً.

- الأجرة القانونية في أول أبريل سنة ١٩٩٧ إعمالاً لأحكام القانون

رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ = ١٧,١٠٠ × ٨ = ١٣٦,٨ جنيهاً.

- ثم يضاف إليها قيمة الضرائب.
- تزاد ١٠% سنوياً بصفة دورية باستبعاد قيمة الضرائب عند حساب الزيادة فتكون الأجرة القانونية في أول أبريل ١٩٩٨ = ١٥٠,٤٨٠ جنيهاً ثم يضاف إليها الضرائب الملقاة على عاتق المستأجر[١].

* * *

(١) الدكتور / أحمد شرف الدين – المرجع السابق ص ١٨١ وما بعدها.

المبحث الثاني

الأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١

نصت المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في فقرتها الأخـــيرة على أنه: "لا تسري أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يـــناير ســـنة ١٩٤٤". ثم أضاف المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ إلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ثلاث مواد وهي المادة (٥/ مكرراً "١")، والمادة (٥ مكرراً "٢")، والمادة (٥ مكرراً "٣"). وقد نص في المرسوم بقانون سالف الذكر على أن يعمل به من تاريخ نشره وقد نشر في الوقائع المصرية بالعدد ١٣٤ مكرر بتاريخ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢.

وفيما يلي نصوص المواد سالفة الذكر:

مادة (٥ مكرراً "١"):

(مضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢).

تخفــض بنسبة ١٥% الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ أول يـــناير ســـنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢.

مادة (٥ مكرراً "٢"):

(مضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢).

تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة في المادة السابقة إذا لم يكن قد سبق تأجيرها على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥%.

مادة (٥ مكرراً "٣") :

(مضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥١).

لا يسري الخفض المشار إليه في المادتين السابقتين على ما يأتي:

أولاً : المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بهذا القانون.

ثانياً : عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات.

ومفـــاد نص المواد سالفة الذكر أن الأماكن التي تسري عليها هذه النصوص هي تلك التي كان البدء في إنشائها سابقاً على ١٩٥٢/٩/١٨ تاريخ العمل بها دون إعتداد بتمام إنشائها وإعدادها للإنتفاع سواء كان ذلـــك بعـــد هـــذا التاريخ أو قبله بمعنى أن العبرة هنا بتاريخ البدء في الإنشاء لا بتاريخ تمامه.

ويلاحـــظ أن هـــذه النصوص قد أدمجت في القانون ١٩٤٧/١٢١ فصار بذلك تطبيقها مقصور على الأماكن الواقعة في الجهات المبينة في المـــادة الأولـــى منه والتي تسري عليها بمقتضى المادة (١٤) منه دون غيرها.

وعملاً بأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ سالف الذكر فإن أجرة الأساس فيه هي أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو أجرة المثل مخفضة ١٥%.

ويلاحـــظ أن الـــنص ورد بتخفـــيض الأجرة الفعلية وقت صدور المرســـوم بقـــانون سالف الذكر أو أجرة المثل في ذلك الوقت في حالة تعـــذر إثـــبات الأجـــرة الفعلية وفي حالة ثبوت عدم تأجير العين وقت

صــدور المرســوم بقانون المذكور بحيث لا يلجأ إلى البحث عن أجرة المــثل في سبتمبر ١٩٥٢ إلا إذا لم تثبت الأجرة الفعلية للمكان ذاته في الشهر المشار إليه ومؤدى ذلك أنه تقع على عاتق المستأجر الذي يدعي أن الأجرة المتعاقد عليها تزيد على الحد القانوني أن يثبت الأجرة الفعلية فــي شهر الأساس وإن تعذر عليه ذلك جاز له أن يثبت أجرة المثل في ذلــك الشــهر وذلــك بالإرشاد عن عين مماثلة تكون أجرتها في شهر الأســاس ثابــتة فــإذا عجز عن ذلك رفضت دعواه واعتبرت الأجرة الواردة في عقده هي الأجرة القانونية المخفضة وفقاً للقانون. ولا يجوز للخبير أو المحكمة مع عدم ثبوت الأجرة الفعلية أو أجرة المثل أن يلجأ إلى تقدير أجرة العين تقديراً جزافاً لأن هذا يخالف نص القانون[1].

القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨:

نصــت المــادة (٥ مكرراً "٣") من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضــافة بالقــانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ على أنه: "يسري الخفض المشار إليه في المادتين السابقتين على المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بهذا القانون (الذي عمل به ابتداء من ١٨ سبتمبر ١٩٥٢).

ثــم صــدر القــانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ في يونيه سنة ١٩٥٨ بإضافة مادة جديدة إلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ برقم (٥ مكرراً "٤") ونصها كالآتي:

---

(١) الدكتور / سليمان مرقص – المرجع السابق ص ٤٠٨ وما بعدها.

مادة (٥ مكرراً "٤"):

(مضافة بالمرسوم بقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨):

تخفيض بنسبة ٢٠% الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ ١٨ – سبتمبر سنة ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليو سنة ١٩٥٨.

والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة بعقد الإيجار أيهما أقل.

وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون.

وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار إليه في هذه المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلاً في تاريخ ١٩٥٢/٩/١٨.

ولا يسري التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتي:

أولاً : المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بهذا القانون.

ثانياً : عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات.

وقد نشر هذا القانون في العدد رقم ١٤ من الجريدة الرسمية بتاريخ ١٢ يونيه ١٩٥٨ وعمل به من تاريخ نشره.

حكم أجرة هذه الأماكن ابتداء من أول يوليه ١٩٥٨:

نصت المادة (٥ مكرراً "٤") المضافة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ في فقرتها الأولى بأن: "تخفض بنسبة ٢٠% الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجرة

المستحقة في شهر يوليو سنة ١٩٥٨ وهذا الخفض يتم بقوة القانون ابتداء من شهر يوليو سنة ١٩٥٨".

والمقصود بالأجور الحالية في هذا الصدد بأنه الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل.

وذلك خلافاً للمقصود بالأجرة الحالية المنصوص عليها في المادة (٥ مكرراً "١") بالنسبة إلى الفئة السابقة من الأماكن حيث لم يورد المشرع مثل هذا التحديد.

والعبرة في الأصل بالأجرة الواردة في العقد إلا إذا ثبت أن المستأجر كان يدفع طوال السنة السابقة على ١٢ يونيه ١٩٥٨ أجرة أقل منها فتكون العبرة بهذه الأجرة الأقل ويقع على المستأجر الذي يتمسك بذلك عبء إثباته ولأن محل الإثبات في هذه الحالة واقعة تخالف الثابت بالكتابة في عقد الإيجار فإن الأصل فيها وجوب إثباتها بالكتابة فإذا قدم المستأجر إيصالات صادرة من المؤجر نفسه تفيد أن الأجرة التي كان يدفعها هو أو مستأجر سابق طوال سنة سابقة على ١٢ يونيه ١٩٥٨ كانت أقل من الأجرة المسماه في العقد كانت هذه الإيصالات دليلاً كتابياً كاملاً وتعين اعتبار الأجرة الواردة بها هي أجرة الأساس التي يسري عليها التخفيض بنسبة ٢٠%.

إذا كانت العين لم يسبق تأجيرها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ وأجرت بعد ذلك بأجرة معينة فإن هذه الأجرة المسماه لا يجوز أن يسري عليها

تخفيض الـ ٢٠% بقوة القانون لأن التخفيض المذكور لا يسري إلا على الأجور المعمول بها وقت صدوره أما ما يحدد بعد ذلك من أجرة فلا يسري عليه التخفيض إذا كان لا يجاوز أجرة المثل بعد تخفيضها بنسبة ٢٠% أما إن جاوز ذلك فيخفض إلى الأجرة القانونية وإن كان أقل من الأجرة القانونية فإنه يقيد المؤجر ما لم يثبت هذا أن رضاه بهذه الأجرة الناقصة كان مشوباً بعيب يبطله فحينئذ يبطل التحديد الإتفاقي ويطبق التحديد القانوني على أساس أجرة المثل وتخفيضها(١).

الخلاصة:

والخلاصة هو أنه بعد تحديد الأجرة القانونية للأماكن المنشأة من أول يناير سنة ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ وإعمال خفض الأجرة المشار إليها في المواد (٥ مكرراً "١"، ٥ مكرراً "٢"، ٥ مكرراً "٣") من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢. وكذلك إعمال الخفض المقرر في المادة (٥ مكرراً "٤") من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقرار بقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨. على الأماكن الخاصة له.

تضاف نسبة الزيادة المقررة بالمادة (٧) من القانون رقم ١٣٦٠ لسنة ١٩٨١ وهي نسبة ٢٠% عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١ وهي ٢٠% زيادة دورية ثانية ولمدة خمسة سنوات كاملة محسوبة من تاريخ استحقاق أول زيادة وهو أول يناير ١٩٨٢.

---

(١) الدكتور / سليمان مرقص – المرجع السابق ص ٤٤٦ وما بعدها.

فـإذا توصـلنا إلى ذلك كانت الأجرة التي انتهينا إليها هي الأجرة القانونـية الحالية التي يجب إعمال حكم المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسـنة ١٩٩٧ علـيها. أي بزيادة الأجرة إلى خمسة أمثال وهي الأجرة التي تستحق اعتبار من شهر أبريل سنة ١٩٩٧. ثم تستحق زيادة سنوية بصـفة دورية في نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية. أي نسبة الـ١٠% التي تزاد سنوياً تحسب على أساس القيمة الإيجارية شهر أبريل سنة ١٩٩٧.

ولنضرب لذلك مثلاً إذا كانت القيمة الإيجارية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى والواقعة في الشريحة الثانية أي المنشأة من أول يناير سـنة ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر سنة ١٩٦١ قد استقرت مثلاً على ثلاثة جنيهات.

فإنه يتعين أولاً إعمال الزيادة المنصوص عليها بالمادة السابعة من القـانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حيث تزاد الأجرة القانونية بعد تطبيق الـزيادة سالفة الذكر هي ستة جنيهات باعتبار أن الأجرة ثلاثة جنيهات وتـزاد سـنوياً بنسبة ٢٠% ولمدة خمس سنوات أي تصبح الزيادة بعد انقضـاء الخمس سنوات ١٠٠% فتكون الأجرة ستة جنيهات. وإعمالاً لـنص المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ وبتطبيق الشريحة الثانية عليها تزاد الأجرة خمسة أمثال أي تصبح ٦ × ٥ = ٣٠ جنيهاً ثم تزاد الأجرة كل عام بواقع ١٠% ابتداء من آخر أجرة قانونية.

حالة تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى:

ويلاحـظ أنه إذا تم تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى

بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن الأجرة القانونية لهذه الأماكن تزاد بنسبة ١٠٠% ثم تزاد إلى خمسة أمثالها عملاً بالمادة الثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وفي حالة التغيير الجزئي للإستعمال يستحق المالك نصف النسبة المشار إليها أي ٥٠% من الأجرة القانونية ثم يطبق عليها أيضاً المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ أي تزاد إلى خمسة أمثالها.

وخلاصة كيفية حساب الأجرة في الشريحة الثانية وهي الأماكن المنشأة منذ ١٩٤٤/١/١ حتى ١٩٦١/١١/٤ هي كما يلي:

١) **أجرة الأساس:**

هي الأجرة الثابتة في العقد أو أجرة المثل.

٢) **القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٥٢:**

خفض أجرة الأماكن المنشأة منذ ١٩٤٤/١/١ بواقع ١٥% اعتباراً من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢.

٣) **القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨:**

تخفيض أجرة الأماكن المنشأة منذ ١٩٥٢/٩/١٨ بواقع ٢٠% منذ أول يوليو سنة ١٩٥٨.

٤) **القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥:**

تخفض أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بواقع ٢٠% وكذا الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ اعتباراً من أول مارس سنة ١٩٦٥.

٥) **القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:**

تزاد أجرة الأماكن المنشأة لغير أغراض السكنى بنسبة ٢٠% من الأجـــرة المحددة أساساً للضريبة عند الإنشاء ولمدة خمس سنوات منذ أول يناير سنة ١٩٨٢.

٦) **القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧:**

الأجـــرة القانونية الحالية بعد تعاقب القوانين عليها حتى ١٩٩٦/١/٣٠ وتحدد بواقع خمسة أمثال.

من أحكام محكمة النقض:

بالنسبة لتخفيض الأجرة المنصوص عليها بالقانونين ١٩٩ لسنة ١٩٥٢، ٥٥ لسنة ١٩٥٨:

١) مـــؤدى نص المادة (٥ مكرراً "١") من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لســـنة ١٩٤٧ المضـــافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والمـــادة (٥ مكرراً "٤") منه – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الأماكن التي تسري عليها هذه النصوص هي تلك التي كان البدء في إنشائها سابقاً على ١٩٥٢/٩/١٨ وتاريخ العمل بهـــا دون اعتداد بتمام إنشائها وإعدادها للإنتفاع وسواء كان ذلك بعـــد هـــذا التاريخ أو قبله بمعنى أن العبرة هنا بتاريخ البدء في الإنشـــاء لا بـــتاريخ تمامـــه ولما كان الواقع في الدعوى بإتفاق الأطـــراف المتداعيـــن أن الأعيان المؤجرة موضوع الدعوى قد بـــديء فـــي إنشائها قبل التاريخ المشار إليه فإن أجرتها تخضع

لقواعــد التحديد المنصوص عليها في المرسوم بقانون آنف الذكر باتخــاذ أجــرة المــثل فــي شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أساساً مع تخفيضها بمعدل ١٥% طالماً الثابت أن هذه الأعيان أجرت ولأول مرة في تاريخ لاحق للعمل بأحكام المرسوم بالقانون السالف.

(الطعن رقم ٥٤٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤)

٢) مــؤدى مــا تــنص عليه المادة (٥ مكرراً "٤") من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بموجب القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أن يشمل نطاق تطبيقها اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القــانون فــي ١٩٥٨/٦/١٢ تلــك الفئة من المباني التي بدء في إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم تتم إلا بعد هذا التاريخ.

ومــن ثم فإنها تدخل في مجال تطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وكذلك القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ وإذا كانت المذكــرة الإيضــاحية للقــانون الأخير واضحة الدلالة على أن المقصــود به تنظيم أجور الأماكن التي يشملها المرسوم بالقانون الســابق علــيه بسبب إنشائها بعد تاريخ العمل به ولا تفيد إرادة المشــرع الجمع بين كلا التخفيضين المقررين بالقانونين فإن هذه الأمكــنة تخضع لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فــتخفض أجــرتها بنسبة التخفيض بمعدل ١٥% حتى آخر يونيو سنة ١٩٥٨ ثم تعتبر نسبة التخفيض بمعدل ٢٠% ابتداء من أول يوليو سنة ١٩٥٨ إعمالاً للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨.

(الطعن رقم ٥٤٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤)

٣) إذا كانــت المباني التي أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٨ وحتى صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ لم تكن تخضع مــن حيث تقدير أجرتها لقواعد قانونية معينة وإنما كان تقديرها مــتروك لمطلــق إرادة المتعاقدين لا يحكمه في ذلك سوى قانون العــرض والطلــب فــإن مؤدى إخضاع أجور هذه الأماكن إلى التخفــيض المقــرر بالقــانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ الذي قضى بسريان أحكامه على الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة ســابقة علــى تاريخ العمل به أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيــتهما أقــل أن تكون الأجرة المعتبرة في هذا المقام هي الأجرة الحقيقــية التي انعقدت عليها الإرادة الصحيحة للمتعاقدين عند بدء التأجير أو التي اتفق المتعاقدان عليها فيما بعد متى استمر المستأجر في دفعها خلال السنة السابقة على العمل بالقانون وكانت تقل عن الأجرة الأصلية.

(الطعن رقم ٢٦٣ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٧)

٤) مــؤدى نص المادة (٥ مكرراً "٤") من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بموجب القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أن تشمل نطاق تطبيقها اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون في ١٩٥٨/٦/١٢ تلــك الفــئة من المباني التي بدئ في إنشائها قبل ١٩٥٢/٩/١٨ ولم تتم إلا بعد هذا التاريخ ومن ثم فإنها تدخل في مجال تطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وكذلك القــانون رقــم ٥٥ لســنة ١٩٥٨ وإذا كانت المذكرة الإيضاحية

للقانون الأخير واضحة الدلالة على أن المقصود به تنظيم أجور الأماكن التي لم يشملها المرسوم بالقانون السابق عليه بسبب إنشائها بعد تاريخ العمل به ولا تفيد إرادة المشرع الجمع بين كلا التخفيضين المقررين بالقانونيين فإن هذه الأمكنة تخضع لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فتخفض أجرتها بنسبة ١٥ % حتى آخر يونيو ١٩٥٨ ثم تصير نسبة التخفيض بمعدل ٢٠% ابتداء من أول يونيو ١٩٥٨ إعمالاً للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨.

(الطعن رقم ٧٣٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٦/٣/٢٤)

٥) إذا كانت عين النزاع تخضع من حيث تقدير أجرتها لأحكام القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فيتعين التحري عن أجرة المثل في سبتمبر سنة ١٩٥٢ باعتبارها أجرة الأساس طبقاً للمادة (٥ مكرر) ويتم تقديرها عن طريق أهل الخبرة لأماكن مماثلة للعين المختلف على أجرتها على أن يراعى التماثل في الصقع والموقع وسائر الأوجه الأخرى.

(الطعن رقم ١٣٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧)[1]

٦) إن النص في المادة (٥ مكرراً "١") من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ على أنه: "تخفض بنسبة ١٥% من الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ وفي المادة (٥ مكرراً "٢")

---

[1] المرجع السابق للدكتور/ محمد السناري – الجزء الأول – ص ١٨٥ وما بعدها.

علـــى أن: "تكـــون الأجـــرة بالنسبة للأماكن المذكورة في المادة الســـابقة – إذا لم يكن قد سبق تأجيرها – على أساس أجرة المثل عـــند العمـــل بهـــذا القانون مخفضاً بنسبة ١٥%" وفي المادة (٥ مكرراً "٣") على أنه: "لا يسري الخفض المشار إليه في المادتين السابقتين على ما يأتي:

أولاً : المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بهذا القانون......." يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على الأماكن التي تسري علـــيها هـــذه النصوص هي تلك التي كان البدء في إنشائها سابقاً علـــى ١٩٥٢/٩/١٨ تـــاريخ العمل بها دون اعتداد بتمام إنشائها وإعدادها للإنتفاع وسواء كان ذلك بعد هذا التاريخ أو قبله بمعنى أن العبرة هنا بتاريخ بدء الإنشاء لا بتاريخ تمامه. ولما كان الواقع فـــي الدعوى بما لا خلاف عليه بين طرفي النزاع أن الشقة كلل الـــنزاع قد بدئ في إنشائها قبل ١٩٥٢/٩/١٨ فإن تحديد أجرتها يخضع للقواعد المنصوص عليها في المرسوم بقانون آنف البيان باتخـــاذ أجـــرة المـــثل فـــي شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أساساً مع تخفيضـــها بمعـــدل ١٥% طالماً كان الثابت أن هذه العين أجرت ولأول مـــرة في تاريخ لاحق للعمل بأحكام هذا المرسوم بقانون. لمـــا كان ذلك، وكان مؤدى ما تنص عليه المادة (٥ مكرراً "٤") من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقـــم ٥٥ لســـنة ١٩٥٨ من أنه تخفض بنسبة ٢٠% من الأجور الحالـــية للأماكن التي أنشئت منذ ١٩٥٢/٩/١٨ وذلك ابتداء من

الأجـرة المستحقة عن شهر يوليو سنة ١٩٥٨ والمقصود بالأجرة الحالـية فـي أحكام هذه المادة الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل.

وإذا كـان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره يكون التخفيض بالنسـبة المـتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القـانون. وتعتبر الأماكن المنشأة في التاريخ المشار إليه في هذه المـادة إذا كـان انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلاً في تاريخ ١٩٥٢/٩/١٨ أو بعـده ...... أن يشمل نطاق تطبيقها اعتباراً من تـاريخ العمـل بهـذا القانون في ١٩٥٨/٦/١٢ – تلك الفئة من المبانـي التي بدئ في إنشائها قبل ١٩٥٢/٩/١٨ ولم تتم إلا بعد هـذا التاريخ ومن ثم فإنها تدخل في مجال تطبيق أحكام المرسوم بقـانون رقـم ١٩٩ لسـنة ١٩٥٢ – على ما سلف بيانه وكذلك القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ وإذ كانت المذكرة الإيضاحية للقانون الأخير واضحة الدلالة على أن المقصود به تنظيم أجور الأماكن التـي لم يشملها المرسوم بالقانون السابق عليه بسبب إنشائها بعد تـاريخ العمـل بـه ولا تفـيد إرادة المشرع الجمع بين كلاً من التخفيضـين المقرريـن بالقانون فإن هذه الأمكنة تخضع لأحكام المرسـوم بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فتخفض أجرتها بنسبة ١٥% حـتى آخـر يونـيو سنة ١٩٥٨ ثم تصير نسبة التخفيض بمعدل ٢٠% ابتداء من أول يوليو سنة ١٩٥٨ إعمالاً للقانون رقم

٥٥ لسنة ١٩٥٨. لما كان ما تقدم، وكان الحكم المطعون فيه قد أخضع أجرة العين المؤجرة للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ دون مراعاة لانطباق المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ في الفترة السابقة عليه وقد ترتب على هذا الخطأ أن حجب الحكم نفسه عن مناقشة ما ساقته الطاعنة من دفاع قوامه أنها قد راعت عند التعاقد أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وأن الأجرة المثبتة في العقد مخفضة فعلاً بنسبة ١٥% وهو دفاع جوهري من شأن تمحيصه تغيير وجه الرأي في الدعوى فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً مما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٣ لسنة ٥٢ ق – جلسة ٢٩/١/١٩٩٠)

٧) قواعد تحديد الأجرة لا تسري إلا على الأماكن التي تستحدث بعد نشر قرار وزير الإسكان بسريان قانون إيجار الأماكن إلى القرية والأماكن التي تؤجر لأول مرة بعد ذلك النشر أما بالنسبة لإيجارات المباني القائمة والمؤجرة وقت نشر القرار المذكور فإن الأثر يقتصر على منع الملاك من زيادة الأجرة بعد النشر ولا يتناول الأجرة المتفق عليها قبل نشر ذلك القرار.

(الطعن رقم ١٨٣٨ لسنة ٥٥ ق – جلسة ٢٩/١/١٩٩٠)

عبء إثبات أجرة الأساس:

٨) المقرر في قضاء هذه المحكمة – أن عبء إثبات أجرة الأساس يقع على عاتق من يدعي أن الأجرة المتفق عليها تختلف عن الأجرة القانونية زيادة أو نقصاً فإن فشل تعين الأخذ بالأجرة

الإتفاقــية كمــا أن المقــرر كذلك أن الأصل في تقديرات البلدية للعوايــد التــي تحصل على العقار أنها لا تصلح أن تكون أساساً لــتحديد الأجرة القانونية إلا أن ربط العوايد يصلح كمجرد قرينة قضائية يترك تقديرها لمحكمة الموضوع دون التزام عليها بالأخذ بهــا. شأنها في ذلك كافة ما يقدم للمحكمة من الدلائل والمستندات فــيكون لهــا بحــثها وموافقة بعضها بالبعض الآخر وترجيح ما تطمئن إليها واستخلاص ما تراه متفقاً مع واقع الدعوى ولا رقابة عليها في ذلك متى كان استخلاصها سائغاً ومستمداً من الأوراق.

(الطعن رقم ١٤٤٥ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩١/١٢/٢٩)

* * *

المبحث الثالث

الأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣

تــنص المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أن: تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع.....

وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر سنة ١٩٧٣. وتخضع الأماكن التي تدخل فــي هذه الشريحة للقانونين رقمي ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩. وقد كان القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ قد نص على عدم سريانه علــى المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل به أي بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ فــترك بذلك فئة من المباني تبقى أجرتها حرة لا تخضع لتحديد قانونــي وإنمــا تخضــع فقط لقانون العرض والطلب وجعل حكم هذه الطائفة من المباني حكم الطائفة السابقة فيما قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١. وقــد رأى المشرع ضرورة وضع علاج ناجح يحقق الإعتدال في أجرة كــل مــا يستحدث من المباني مستقبلاً وذلك على أساس ثابت لا يسمح للمــلاك بأيــة مــبالغة ولا بأي تحايل على تحديد الأجرة فأصدر لهذا الغــرض في ٣١ يناير سنة ١٩٦٢ القرار بقانون رقم ٦٤ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجارات الأماكن المستحدثة قبل أن يمضي على التشريع السابق ثلاثة أشهر فقط ونشر هذا القرار بقانون في ٥ فبراير سنة ١٩٦٢ وبما أنــه لــم ينص فيه على العمل به من تاريخ نشره فلا يعمل به إلا بعد عشرة أيام من تاريخ نشره وفقاً للمادة (٦٧) من الدستور المؤقت الذي

كان قائماً إذ ذاك أي أنه لا يعمل به إلا ابتداء من ١٦ فبراير سنة ١٩٦٢.

وبذلك أصبحت جميع الأماكن التي استحدثت أو تستحدث بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ أو التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى التاريخ المذكور تخضع في تحديد أجرتها للتحديد الذي تجريه اللجان التي نص عليها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ولو كانت تمت وأجرت بأجرة حرة في الفترة ما بين ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ و ١٦ فبراير سنة ١٩٦٢ فإن اتفاق الأجرة الذي يكون قد تم بشأنها في هذه الحالة الأخيرة لا يعمل به بعد ١٦ فبراير سنة ١٩٦٢ إذ تخضع أجرتها بعدئذ لتحديد اللجان وفقاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وتسري عليها الأجرة التي تحددها تلك اللجان ابتداء من التاريخ المذكور وعلى ذلك فإنه تدخل في هذا القسم بمقتضى نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ثلاث فئات من المباني هي:

أ) المباني التي بدئ في إنشائها بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ أياً كان تاريخ إتمامها ولو كانت هذه المباني مملوكة للهيئات والجهات الحكومية كمباني المحافظات ومجالس المدن وعمارات الأوقاف مادامت هناك علاقة تأجير بشأنها.

ب) المباني التي بدئ في إنشائها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ولم يتم إنشاؤها بعد ذلك التاريخ.

ج) المباني التي تم إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ولكنها لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى ذلك التاريخ[1].

---

[1] الدكتور / سليمان مرقص – المرجع السابق ص ٤٧٧ وما بعدها.

حكم التخفيض الوارد بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥:

صدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ونص في المادة الثانية منه على أن تخفــض بنسبة ٣٥% من الأجور المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طــبقاً لأحكام هذا القانون تقديراً نهائياً غير قابل للطعن فيه وجعل لهذا التخفــيض أثــراً رجعياً من بدء تنفيذ عقد الإيجار أما الأماكن التي تم تقديــر قيمتها الإيجارية تقديراً نهائياً عند صدور هذا القانون فقد جعل المشــرع الخــيار فــي أجرتها للمستأجر بين ذلك التقدير النهائي وبين تخفــيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥% على ألا يعمل بهذا الخيار إلا من أول مارس سنة ١٩٦٥.

ويبين من ذلك أن نص المادة الثانية المشار إليها من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ يعالج حالة المباني الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ دون غيرها حيث نصت على أن: "تخفض بنسبة ٣٥% الأجور المــتعاقد عليها للأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتــي لــم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقاً لأحكام هذا القانون تقديراً نهائياً غير قابل للطعن فيه.

وتعتبر الأجرة المخفضة طبقاً للفقرة السابقة تحديداً نهائياً غير قابل للطعــن فــيه للقيمة الإيجارية ويسري بأثر رجعي ممن بدء تنفيذ عقد الإيجار.

وبالنســبة للأماكــن التي يكون قد تم تقدير قيمتها الإيجارية تقديراً نهائياً غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة

طـبقاً لحكم هذه المادة أو طبقاً للتقدير الذي تم وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل وذلك اعتباراً من الأجرة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٦٥".

ومفـــاد نص المادة سالفة الذكر أن حالات المباني الخاضعة لأحكام القـــانون رقــم ٤٦ لســـنة ١٩٦٢ والتي كانت ولا تزال معروضة عند صـــدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ سواء أمام لجان التقدير أو مجالس المـــراجعة ولـــم يكن قد صدر في شأنها تقدير نهائي غير قابل للطعن وتكـــون فيها أجرة متعاقد عليها بإرادة الطرفين الحرة قبل صدور قرار اللجـــنة فإنه يتم تحديد الأجرة القانونية لها على أساس الأجرة المتعاقد علـــيها مـــع تخفيضـــها بالنسبة المقررة فيه. على أن يقوم هذا التحديد الحكمـــي للأجـــرة مقـــام تقدير اللجان ويكون له أثر رجعي من وقت التعاقد.

أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بخصوص الأجرة:

صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ونشر بالجريدة الرسمية في ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ وعمل به من تاريخ نشره وقد صدر منظماً إيجار جمـــيع الأماكـــن مـــع استبقاء أحكام القوانين السابقة المتعلقة بالأجرة والجـــزاءات المقـــررة لها. ذلك أنه بصدوره فقد ألغى القانون رقم ٥٢ لســـنة ١٩٦٩ القـــانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقـــانون رقـــم ٧ لسنة ١٩٦٥ والقوانين المعدلة لها ولكن في المـــادة (٤٦) من نص على أن: "يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكـــام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن

إيجـــار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقــم ١٦٩ لســـنة ١٩٦١ بـــتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفــيض إيجـــار الأماكن والقوانين المعدلة لها وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها".

وتـــندرج تحـــت حكم هذا القانون جميعٌ الأماكن التي يرخص في إقامتها بعد ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ تاريخ بدء العمل بالقانون رقم ٥٢ لســـنة ١٩٦٩ مادامـــت قد أنشئت وشغلت قبل صدور القانون رقم ٤٩ لســـنة ١٩٧٧ فـــي عواصـــم المحافظات البلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكـــام القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له. وتخضع أجرة هذه الأماكن لتقدير اللجان التي نص عليها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وتقدر كما تقدر أجرة الأماكن التي خضـــعت للقـــانون رقـــم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أي على أساس صافي عائد استثمار العقار بواقع ٥% من قيمة الأرض والمباني مضافاً إليها مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة بواقع ٣% من قيمة المباني.

وذلـــك بخـــلاف الضرائب التي لم تشملها الإعفاءات بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١[١].

---

(١) الدكتور / سليمان مرقص – المرجع السابق ص ٦٧٠.

والمستفاد من نصوص القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن الأماكن التي يتم تقدير أجرتها تقديراً نهائياً قبل ١٨ أغسطس ١٩٦٩ وهو تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فيعتبر هذا التقدير النهائي هو الحد الأقصى لأجرتها. أما الأماكن التي لم يكن قد تقدر أجرتها تقديراً نهائياً قبل ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ ولم يرخص في إقامتها اعتباراً من ١٩٧٧/٩/٩ فإنه يدخل في إقامتها اعتباراً من ١٩٧٧/٩/٩ فإنه يدخل تحت هذا القسم:

أ) الأماكن التي عرضت حالاتها على لجان التقدير ولم تكن هذه اللجان قد أصدرت قرارات فيها حتى ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ وهذه الأماكن تخضع لحكم المادة (٢/٤١) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي تنص على أن: "تستمر لجان تقدير القيمة الإيجارية بتشكيلها المنصوص عليه في المادة الرابعة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ في إعمالها لحين الإنتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون" أي يتم تحديد الحد الأقصى لأجرة هذه الأماكن بمعرفة لجان التقدير التي كانت حالة هذه المباني معروضة عليها في تاريخ سابق على ١٨ أغسطس.

ب) الأماكن التي أصدرت لجان تحديد الأجرة قراراً بتقدير أجرتها ولم ينقض ميعاد التظلم فيه حتى ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ وهذه الأماكن يجوز الطعن في قرارات لجان تقدير الأجرة بشأنها في ميعاد ثلاثين يوماً من تاريخ نفاذ القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في

١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ (م ٢/٤١/ منه) أي في ميعاد لا يجاوز ١٧ سبتمبر سنة ١٩٦٩ أمام المحكمة الإبتدائية الواقع في دائرتها المكان المؤجر.

ج) الأماكن التي أصدرت لجنة تقدير الأجرة قراراً بشأنها قبل ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ وتظلم المالك أو المستأجرين من هذا القرار أمام مجلس المراجعة الذي لم يفصل فيه قبل ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ هذه الأماكن تخضع لحكم المادة (٤٢) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي توجب: "على مجالس المراجعة المنصوص عليها في القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه أن تحيل التظلمات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون إلى المحاكم الإبتدائية الكائن في دائرتها العقار وذلك بغير رسوم بالحالة التي تكون عليها".

د) الأماكن التي لم يسبق عرض حالتها على لجان التقدير في ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ أو بعد هذا التاريخ ولم يرخص في إقامتها اعتباراً من ١٩٧٧/٩/٩ وهذه الأماكن يتم تحديد أجرتها وفقاً لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩[(١)].

كيفية حساب الزيادة عملاً بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بالنسبة لهذه الشريحة:

خلاصة ما سبق أنه بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٩٦١/١١/٥ وحتى ١٩٧٣/١٠/٦ وهي التي تمثل الشريحة الثالثة في المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧. فإن الزيادة تحسب كما يلي:

[(١)] الدكتور / عبد الناصر توفيق العطار – المرجع السابق ص ١٩٠.

١) **أجرة الأساس :**

هي الأجرة المقدرة بواسطة لجنة تقدير الإيجارات.

٢) **القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢:**

خضـــوع الأجرة للجان التقدير المشكلة على الأماكن المنشأة منذ ١٩٦١/١١/٥ حتى ١٩٦٩/٨/١٧.

٣) **القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥:**

تخفـــض أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ بنسبة ٣٥% اعتباراً من أول مارس سنة ١٩٦٥.

٤) **القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:**

تخضع الأجرة لتقدير لجان تقدير الإيجارات المشكلة لهذا القانون اعتباراً من ١٩٦٩/٨/١٨.

٥) **القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:**

تـــزاد أجرة الأماكن غير السكنية بنسبة ١٠% من الأجرة المتخذة أساســاً للضـــريبة على العقارات المبنية عند الإنشاء لمدة خمس سنوات تبدأ من أول يناير سنة ١٩٨٢.

٦) **الأجرة القانونية طبقاً للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧:**

هـــي الأجرة الحالية بعد تعاقب القوانين عليها حتى ١٩٦١/١/٣٠ وتحدد بواقع أربعة أمثال.

حالة تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى:

ويلاحظ أنه في حالة تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى

بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يتعين إعمال نص المادة (١٩) من القانون سالف الذكر أي بإضافة زيادة قدرها ٧٥% وذلك عن الأماكن المنشأة منذ نوفمبر سنة ١٩٦١ وحتى ٩ من سبتمبر سنة ١٩٧٧ عملاً بنص الفقرة رقم "٣" من المادة (١٩) سالفة الذكر حيث تضاف إليها بعد ذلك أربعة أمثال الأجرة عملاً بالمادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧. فإذا كان التغيير للإستعمال جزئياً زيدت الأجرة بنصف النسبة المشار إليها بالفقرة الثالثة من المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ثم يطبق نص المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بزيادتها إلى أربعة أمثال الأجرة.

من أحكام محكمة النقض:

بالنسبة لهذه الشريحة من الأماكن:

١) مؤدى نص المادة (١/٢) من القانون رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ أنه وإن كان القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قد ناط باللجان المشكلة طبقاً لأحكامه تحديداً أجور الأماكن الخاضعة له إلا أنه بالنظر لما لمسه المشرع – وعلى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية من بطء عمل هذه اللجان مما أدى إلى مغالاة الكثير من الملاك في تقدير الأجرة واستمرار المستأجرين في دفع الأجرة المرتفعة وقتاً طويلاً حتى تنتهي اللجان من عملها قد استهدف تلافي عيوب التطبيق العملي لأحكام القانون لهذه الأماكن على أساس أن الأجرة المتعاقد عليها مخفضة بمعدل خمسة وثلاثين في المائة بالنسبة للحالات والتي لم يصدر في شأنها تقدير نهائي غير قابل للطعن على أن يقوم هذا

التحديد الحكمي مقام تقرير اللجان ويكون له أثر رجعي من بدء التعاقد مما مفاده أن القرارات غير النهائية للجان التقدير التي أدمجها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ تضحي غير ذات موضوع وحديثة الأثر فلا يتعلق بها أي حق للمؤجر أو المستأجر يمكن بموجبه تحديد المراكز القانونية بينهما وبالتالي فلا يسوغ القول بإمكان الطعن عليها أو التظلم منها بأي سبيل على أن ذلك لا يخل بداهة بحق طرفي النزاع في اللجوء إلى المحاكم صاحبة الولاية العامة بالفصل في جميع المنازعات إلا ما استثنى بنص خاص للمناضلة في صحة إعمال أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وفي مدى إنطباقه على عين النزاع.

(الطعن رقم ٢٥٣ لسنة ٤٢ ق – جلسة ١٩٧٥/١٢/٣١)

٢) القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار المساكن إذ نص في المادة الثانية منه على أن: "تخفض بنسبة ٣٥% الأجور المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقاً لأحكَتم هذا القانون تقديراً نهائياً غير قابل للطعن فيه وقد دل على أن المقصود بالأجور المتعاقد عليها هي تلك الأجور الحقيقية التي تم التعاقد عليها منذ بدء الإيجار دون الصورية واستخلاص الأجرة المتعاقد عليها هو مما تستقل به محمد الموضوع ولا تخضع فيه لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصها سائغاً.

(الطعن رقم ٤٩٢ لسنة ٣٩ ق – جلسة ١٩٧٥/١/٢٠)

٣) الأجـــرة المخفضة بنسبة ٣٥% وفقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ يجـــب أن تضـــاف إليها الضرائب التي لا يشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١.

(الطعن رقم ٦١٠ لسنة ٤٢ ق – جلسة ١٩٧٦/٦/٩)

٤) المســـتفاد مـــن نص المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بإجراء تخفيض بنسبة ٣٥% من الأجرة المحددة في عقود الإيجار الخاضـــعة للقـــانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ – وعلى ما جرى به قضـــاء هذه المحكمة – أن الأجرة المخفضة تعد من قبيل التقدير الحكمي بدلاً من تقدير القيمة الإيجارية بما يستتبع إنهاء الحالات التـــي كانت منظورة أمام لجان التقدير تحقيقاً للغرض المستهدف مـــن التخفـــيض باعتـــبار أن هذه النسبة وعلى ما أفصحت عنه المذكـــرة الإيضاحية هي التي دلت الإحصاءات عن عمل اللجان أنها النسبة التي يضيفها المؤجرون عادة إلى القيمة الحقيقية.

(الطعن رقم ٦٩١ لسنة ٤٣ ق – جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)[1]

٥) الـــنص في الفقرة الرابعة من المادة الرابعة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن المعدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على أنه: "يجوز للمالك قبل صدور اللجنة بتحديد الإيجار وتوزيعـــه أن يؤجـــر المبنى كله أو بعضه على أن يسري قرار اللجنة بأثر رجعي من بدء تنفيذ الإيجار" وفي الفقرة السادسة من

---

[1] مرجع الدكتور/ محمد السناري – سالف الذكر – ص ٢٠٢ وما بعدها.

المادة الخامسة منه على أنه: "....... وتكون قرارات لجان التقدير نافذة رغم الطعن عليها" وهاتان المادتان هما المقابلتان للمادة (١٣) مـــن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة (١٧) من القانون رقم ٤٩ لســـنة ١٩٧٧ – يـــدل على أن المشرع قدر أن لجان تقدير القـــيمة الإيجارية المنصوص عليها فيه والمنوط بها تحديد إيجار المباني الخاضعة لأحكامه سوف تستغرق في إنجاز عملها وقتاً قد يطول فأجاز للمالك بعد إتمام مبناه وإعداده للسكنى ألا ينتظر حتى تفرغ اللجنة من عملها فيعمد إلى إيجار الوحدات السكنية كلها أو بعضها ويعين إيجار كل وحدة تعييناً مؤقتاً فإذا أتمت لجنة التقدير عملها وأصدرت قرارها كان هذا الإيجار هو المعتبر. فإن كانت القـــيمة الإيجاريـــة التي حددتها اللجنة أقل من المتفق عليه بالعقد تعيـــن خفـــض الأجرة العقدية إلى القيمة المحددة بأثر رجعي من وقـــت إبرام العقد وإن حددت اللجنة قيمة أكثر فالأصل ألا تسري زيـــادة القيمة الإيجارية على المستأجر المتعاقد طوال مدة الإيجار الأصلية اعتباراً بأن المالك قبل النزول عن الحد الأقصى للأجرة وارتضى الأجرة الأقل شريطة ألا يكون هذا الرضاء مشوباً بعيب يفســـده وألا يكون المالك قد تحفظ صراحة أو ضمناً عند التعاقد بحقه في التمسك بقرار اللجنة عند صدور الحكم.

(الطعن رقم ٨١٧ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩٠/١/٢٨)

حكم التحسينات:

٦) تعتبر في حكم التحسينات التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة

– والتـــي تقوم ويضاف مقابل إنتفاع المستأجر بها إلى الأجرة – كـــل مـــيزة جديدة يوليها المستأجر كما لو كان محروماً من حق التأجـــير مـــن الباطن مفروشاً فرخص له المؤجر بذلك فإن هذه المـــيزة تقـــوم وتضـــاف قيمـــتها إلى الأجرة القانونية ولما كان الترخـــيص للمستأجر باستعمال المكان المؤجر فندقاً إنما ينطوي علـــى التصـــريح له بتأجيره مفروشاً ويتيح للمؤجر زيادة الأجرة بنســـبة ٧٠% مـــن الأجرة القانونية عملاً بنص المادة (٢٨) من القـــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فإن هذه الزيادة تظل سارية على الأماكـــن التي تنطبق عليها ثم تزاد اعتباراً من يوم ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلى النسب التي حددها هذا القانون في المادة (٤٥) منه والتي تنص على أنه: "في جميع الأحـــوال التـــي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكـــان المؤجـــر مفروشـــاً يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجـــير مفروشـــاً بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحتسب على الوجه الآتي:

أ) أربعمائـــة في المائة (٤٠٠%) من الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤......." وذلك استصحاباً لما أوردته المذكرة الإيضاحية لهذا القانون من أن الأحكام التي تقتضيها قوانين الإيجارات تأخذ فـــي حسبانها الاستعمال الأغلب الأعم للأماكن ولا يستساغ أولاً تســـري هذه الأحكام وما يتعلق بتحديد الأجرة على الأماكن التي تســـتعمل فـــي غير هذا الغرض وبالذات في الأغراض التجارية

والمهنـية التـي تـدر عائد مجزياً فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجـرة تعويضـاً للملاك عما يحيط بالاستعمال لغير السكن من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى. وقد قطع تقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب في الإيضاح عن نطاق تطبيق المادة (٤٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فأكد أن الأجرة الإضافية تستحق فـي كل صور المفروش ومنها الفنادق واللوكاندات والبنسيونات والشقق المفروشة وغير ذلك من صور التأجير المفروش فكشف بذلـك عمـا استهدفه الشارع من تقرير الأجرة الإضافية في كل صور التأجير المفروش وسواء كان الإتفاق عليه عند بدء التعاقد أو جـاء لاحقاً له وذلك من بدء هذا التأجير. لما كان ذلك، وكان البيـن مـن عقـد إيجار العين محل النزاع أنها أجرت للمطعون ضدها لاستعمالها فندقاً باسم .... فإنه يسري عليها حكم المادة (٤٥) المشـار إليها إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكـون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث أسباب الطعن.

(الطعن رقم ١٥٩٤ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٨/٣/٣)

* * *

المبحث الرابع

الأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧

تـنص المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ على أن تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع:

.... •

.... •

.... •

وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

وهـذه الشـريحة تخضع لذات القواعد المنصوص عليها بالمبحث الثالـث سالف الذكر مع اختلاف في نسبة الزيادة إذ عملاً بنص المادة الثالـثة مـن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ تزاد إلى ثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية.

ويلاحظ أنه في حالة تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن الأجرة القانونية لها تزاد بنسبة ٧٥% عملاً بنص المادة (١٩) من القانون سالف الذكر أما حالة التغيـير الجزئي للإستعمال فيستحق المالك نصف الزيادة سالفة الذكر. وبعد إضافة الزيادة المقررة بالمادة (١٩) المشار إليها سلفاً يطبق نص المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وذلك زيادة الأجرة القانونية الحالية إلى ثلاثة أمثالها.

ثــم يســتحق زيــادة سنوية بصفة دورية في نفس هذا الموعد من الأعوام التالية ابتداء من أجرة شهر أبريل سنة ١٩٩٨ بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية أي من قيمة آخر أجرة شهر أبريل من كل عام.

وخلاصة كيفية حساب الزيادة في الأجرة بالنسبة للشريحة الرابعة وهي الأماكن المنشأة منذ ١٩٧٣/١٠/٧ حتى ١٩٩٧/٩/٩ كما يلي:

١) **أجرة الأساس:**

هــي الأجرة المقدرة بواسطة لجنة تقدير الإيجارات حتى أصبح التقدير نهائياً.

٢) **القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:**

تــزاد أجرة الأماكن غير السكنية بنسبة ٥% من الأجرة المتخذة أساساً للضريبة على العقارات المبنية عند الإنشاء ولمدة خمس سنوات منذ أول يناير سنة ١٩٨٢ على الأماكن المنشأة حتى ١٩٩٧/٩/٩.

٣) **القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧:**

الأجــرة القانونــية الحالــية بعــد تعاقــب القوانيــن عليها حتى ١٩٩٦/١/٣٠ وتحدد بواقع ثلاثة أمثال.

* * *

المبحث الخامس

الأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦

"تنص المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أن تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع:

....

....

....

وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ بنسبة ١٠% اعتباراً من ذات الموعد.

ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية في نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر".

وهذه الأماكن تخضع للقانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

الوضع بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

ابتدأ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اعتباراً من ١٩٩٧/٩/٩ ويتم تحديد الأجرة القانونية وفقاً له بمعرفة لجان تحديد القيمة الإيجارية التي يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص وتصبح الأجرة قانونية بصيرورة قرار اللجنة نهائياً بعدم الطعن عليه. أو بصدور حكم نهائي

عـند الطعن عليه في جميع الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك إلى غير أغراض السـكنى فإنــه يتعين إعمال نص المادة (٢٣) منه بخصوص الزيادات المقــررة فيها. وهي ٥٠% للمباني التي يرخص في إقامتها اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون أي اعتباراً من ١٩٩٧/٩/٩. ولا يمنع من ذلك أن هذه المادة قد ألغيت بمقتضى المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

إذ أنــه يظل العمل بها طالماً تم التغيير قبل الإلغاء أي أن الأجرة تــزاد بنســبة ٥٠% وذلك للمباني التي يرخص في إقامتها اعتباراً من تــاريخ العمــل بالقانون. ثم يطبق نص المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لســنة ١٩٩٧ وذلك بزيادة ١٠% اعتباراً من الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون أي اعتباراً من أجرة شهر أبريل سنة ١٩٩٧.

ثــم تســتحق زيــادة سنوية بصفة دورية في نفس هذا الموعد من الأعــوام التالــية أي بدءاً من شهر أبريل سنة ١٩٩٨ بنسبة ١٠% من قــيمة آخــر أجــرة قانونية أي من قيمة أجرة شهر أبريل سنة ١٩٩٧ وكذلك يتم تطبيق نص المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فــي استعمال العين إلى غير أغراض السكنى اعتباراً من الحالات التي يــتم فيها تغيير من ١٩٨١/٧/٣١ سواء كان التغيير كلياً أو جزئياً وفقاً للنســب الموضحة للمادة سالفة الذكر أي ٥٠% إذا كان التغيير كلياً و ٢٥% إذا كان التغيير جزئياً – ثم تطبق المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على نحو ما سلف.

الوضع في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هو عدم خضوع الأماكن غير السكنية لقواعد تحديد الأجرة.

المستقر عليه هو عدم اختصاص لجان تحديد الأجرة بتحديد أجرة الأماكن غير السكنية والإسكان الفاخر إعمالاً لنص المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمعمول به اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ حتى لو أقيمت مبانيها بدون ترخيص.

وفي ذلك قضت محكمة النقض بأن النص في المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعمول به اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ على أنه فيما عدا الإسكان الفاخر لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧% من قيمة الأرض يدل على أن الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشآت لغير أغراض السكنى أو الإسكان الفاخر اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون لا تخضع لقواعد وإجراءات تحديد الأجرة وقد أفصح عن ذلك تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب في تعليقه على نص المادة الأولى من القانون المذكور ويستوي في ذلك أن يكون المالك قد حصل على ترخيص بالبناء أو أقام المبنى بدون ترخيص ومن ثم فإن الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لغير أغراض السكنى

كـــالمحلات أو الإسكان الفاخر لا تخضع لقواعد تحديد الأجرة فقد ترك المشــــرع أمر تحديد أجرتها لإتفاق الطرفين والإختصاص للجان تحديد الأجرة المنصوص عليها في المادة الخامسة من هذا القانون بتحديد أجرتها فـــإذا مـــا قصدت تلك اللجان وقدرت أجرة هذه الأماكن فإن القرارات الصـــادرة تكون خارجة عن حدود الولاية التي خولها الشارع للجان تقدير الإيجارات وتضحي غير ذات موضوع وعديمة الأثر يتعلق بها أي حق للمؤجر أو المستأجر ولا تكون لها أي حجية وتعتبر كأن لم يكن.

(الطعن رقم ٣٠٩٠ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٥/٣/٣٠)

و (الطعن رقم ٢٧٠٥ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٣/٢/٢٤)

و (الطعن رقم ١٥٩٢ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/٥/٢٨)

وخلاصة ذلك أن المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ تنص على أن: "تزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ بنسبة ١٠% اعتبارا من ذات الموعـــد وتاريخ ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ هو اليوم التالي للعمل بأحكام القـــانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ هو نهاية العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وتـــاريخ نشــــر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المعمول به من اليوم التالـــي ٣١ يناير سنة ١٩٩٦ ويستوي أن تكون هذه الأماكن قد رخص بإنشائها أو أقيمت بدون ترخيص وهذه الأماكن لم تحدد أجرتها بالزيادة كمـــا حـــددت أجـــرة الأماكن السابقة عليها وإنما اكتفى المشرع بزيادة أجرتها ١٠% من أجرتها القانونية الحالية[1].

---

[1] المستشار / محمد عزمي البكري – المرجع السابق ص ٢٩.

ويلاحـــظ أن هذه الأجرة القانونية في هذه الحالة لا تخضع لأحكام التحديد القانوني للأجرة وإنما هي أجرة اتفاقية بين المؤجر والمستأجر. ومع ذلك اعتد المشرع واعتبرها أجرة قانونية.

ثم تستحق بعد ذلك زيادة سنوية بصفة دورية في نفس هذا الموعد من الأعوام التالية أي بدءاً من أجرة شهر أبريل سنة ١٩٩٨ بنسبة ١٠ % مـــن فـــئة آخر أجرة قانونية والمعنى بها فئة أجرة شهر أبريل سنة ١٩٩٧.

خلاصة كيفية زيادة الأجرة وحسابها وفقاً للشريحة الخامسة على الأماكن المنشأة منذ ١٠/٩/١٩٩٧ حتى ٣٠/١/١٩٩٦:

١) **أجرة الأساس:**

هـــي الأجرة المقدرة بواسطة لجنة تقدير الإيجارات منذ ١٠/٩/ ١٩٧٧ وحتى ٣٠/٧/١٩٨١.

ومن ٣١/٧/١٩٨١ الأجرة الإتفاقية لرفع قيد الأجرة عن المحلات بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

٢) **القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:**

تخضـــع أجرة الأماكن المنشأة من ١٠/٩/١٩٧٧ إلى لجان تقدير الإيجارات حتى ٣٠/٧/١٩٨١.

٣) **القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧:**

الأجرة القانونية الحالية بعد تعاقب القوانين عليها بنسبة ١٠%.

* * *

من أحكام محكمة النقض:

في تحديد الأجرة بخصوص الشريحة محل التعليق:

١) الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في القانون المذكور (م ١) قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مؤداه تصدي لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولا حجية لها.

(الطعن رقم ٢٦٢ لسنة ١٢ ق – جلسة ١٩٩٦/٢/٢٨)

(الطعن رقم ٢٣٠٧ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٦/٧/٣)

٢) الأماكن المؤجرة لغير السكنى عدم تمتعها بالإعفاء الضريبي على العقارات المبنية ق ٤٦ لسنة ١٩٦٨، ١٩٦١/١٦٩، والمادتان (٦٦، ٦٧) ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٥٤٥٧ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٦/٣/١٠)

٣) العبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجرة المبنى هي بتاريخ إنشائه المبنى قبل نفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوع أجرة عين النزاع لأحكامه.

(الطعن رقم ٧١٧٦ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٦/٦/٢٠)

في الإصلاحات والتحسينات والتعديلات:

٤) الإصلاحات والتحسينات التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة جواز تقويمها وإضافة مقابل الإنتفاع بها إلى أجرة الأساس

وجوب إعمال اتفاق الطرفين بشأنها ما لم يقصد منه التحايل على القانون استحقاق المؤجر لذلك المقابل حالاته جواز إثبات تلك التحسينات بكافة طرق الإثبات.

(الطعن رقم ١٠٧٩ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٦/١/٧)

٥) لا يوجد ما يحول في القانون أو الواقع دون إقامة إنشاءات جديدة في مبنى قديم بحيث يعتبر مسكناً جديداً لا يخضع لقانون إيجار الأماكن الذي كان يخضع له من قبل بشرط أن يكون ذلك وليد تغييرات مادية جوهرية في الأجزاء الأساسية من المبنى الأصلي ولئن كان لكل قانون مجاله الذي يحكم الوقائع المنطبق عليها. إلا أنه ليس ثمة ما يمنع – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – في مجال تحديد المقصود بالتعديلات الجوهرية من الإستئناس بالمعايير التي وضعها القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية اعتباراً بأن إستكناه طبيعة التعديلات في العقار سيترتب عليه تعديل الأجرة وتعديل الضريبة العقارية في وقت معاً.

(الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٢ ق – جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦)

٦) المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير إنما هو تكييف قانوني يستند إلى تقدير الواقع.

(الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٢ ق – جلسة ١٩٧٦/٤/٢٦)

٧) إذا كان البين من تقرير الخبير أن التعديلات انصبت على تحويل شـقة سكنية إلى محال تجارية بما استلزم خفض منسوب الغرف إلـى منسوب الشارع وتوسيع فتحات المنافذ وجعلها أبواباً وهدم حوائط فإن هذه التعديلات تعتبر في حكم الإنشاءات.

(الطعن رقم ٥٩٠ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٦/٣/٢٤)

في الزيادة الدورية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى:

٨) الـزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنصـوص عليها في المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ احتسـابها علـى أسـاس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء.

(الطعن رقم ٨٤١١ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٦/١/٣١)

٩) الـزيادة الدوريـة فـي القـيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير أغـراض السـكنى (م ٧ ق لسنة ١٩٨١) وجوب احتسابها على أسـاس القـيمة الإيجاريـة المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقـارات المبنـية في ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار.

(الطعن رقم ٦٧٣٥ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٦/٥/٢٦)

إضافة الميزة للأجرة:

١٠) الترخـيص للمسـتأجر بتغيـير الغرض من استعمال العين إلى أغراض السكنى حق المؤجر في تقاضي أجرة إضافية ولو تقاعس

المستأجر عن الإنتفاع بهذه الميزة أو أعاد استعمال العين إلى الغرض الأصلي. لا حق للمستأجر في أن يتحلل من التزامه بإرادته المنفردة.

(الطعن رقم ٤١١٠ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٦/٦/١٦)

١١) وأيضاً – لما كانت المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بي المؤجر والمستأجر التي حلت محل المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٩ نصت على أنه في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠% للمباني المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ و ١٠٠% للمباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ و ٧٥% للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ وحتى سبتمبر سنة ١٩٧٧ و ٥٠% للمباني المنشأة والتي تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧. فإن مؤدى ذلك أن المشرع ارتأى تحقيقاً للعدالة ولإعادة التوازن بين الملاك والمستأجرين تقدير أحقية المالك في تقاضي أجرة إضافية في حالة استعمال العين لغير أغراض السكنى وذلك في كل هذه الأحوال سواء صدر هذا الإذن بتغيير الغرض من الاستعمال في عقد الإيجار أو في اتفاق لاحق وذلك لحكمة أفصح عنها بما أورده في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن المادة (٢٣) منه وهي أن الأحكام التي تتضمنها قوانين الإيجارات تأخذ في

حسبانها الاستعمال الغالب الأعم للأماكن وهو السكنى ولا يستساغ أن تسري هذه الأحكام وبالذات ما تعلق منها بتحديد الأجرة على الأماكن التي تستعمل في غير هذا الغرض وبالذات الأغراض التجارية والمهنية التي تدر عائداً مجزياً فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضاً للملاك عما يحيط بالاستعمال غير السكني من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى ومما يؤكد هذا المعنى أن النص قد غاير في النسب المستحقة بالنظر إلى تاريخ إنشاء المبنى فزاد النسبة في المباني القديمة وإلى جانب ذلك فقد قطع تقرير لجنة الإسكان والمرافق بشأن القانون المذكور في الإفصاح عن نطاق تطبيق هذه المادة فأورد أن هذه الزيادة تجد تبريرها في أن الاستعمال لغير السكن غالباً ما يكون لأغراض مهنية وتجارية كما يدر عائداً مجزياً على المستأجر فضلاً عن أن هذا النوع من السكن غالباً ما يكون لأغراض مهنية وتجارية كما يدر عائداً مجزياً على المستأجر فضلاً عن أن هذا النوع من الإستعمال يعجل باستهلاك المبنى ويؤدي إلى استمرار حاجته إلى الصيانة والتدعيم مما تقتضي إيجار الحافز لدى الملاك للقيام بذلك فضلاً عن أن قواعد تحديد الأجرة أياً كان أسلوب هذا التحديد إنما تأخذ في اعتبارها وفي المكان الأول أغراض السكنى وبذلك فإنه إذا ما تغير هذا الغرض فلا تثريب على المشرع ولا ضير إن هو قضى بزيادة الأجرة فكشف بذلك عن عمومية النص وشموله على النحو المشار إليه آنفاً وعند استبدال المادة (١٩) من القانون رقم

١٣٦ لسنة ١٩٨١ بالمادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الملغـــاة جاء تقرير لجنة الإسكان بشأن هذا التعديل أنه قد روعي فـــي هـــذا النص تحقيق صالح المستأجر وفي نفس الوقت رعاية المـــالك عـــن طريق الزيادة في الأجرة وتصحيحاً للأوضاع فيما يخـــص الأماكن التي تغير استعمالها قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتسوية المعاملة للأماكن المؤجرة عموماً سواء قبل أو بعـــد صدور القانون المشار إليه وذلك دون حاجة إلى موافقة المـــالك. وأكـــد المشرع بذلك عمومية النص وشموله على النحو المشـــار إليه أنه في حالة التأجير لغير أغراض السكنى ابتداء لا يكـــون المؤجـــر حراً في تقدير أجرة المكان وإنما يخضع لقواعد تحديد الأجرة ومن ثم تستحق الزيادة آنفة الذكر لتحقق الحكمة من تقديرها. لما كان ما تقدم، وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النصـــوص المـــنظمة لتحديد الأجرة قانوناً نصوص آمرة متعلقة بالنظام العام لا يجوز الإتفاق مع مخالفتها بالزيادة. وتسري على العقـــود السارية في تاريخ العمل بالقانون وبالشروط المقررة فيه وكانت الميزة الأفضل وتقرير زيادة في الأجرة مقابل لها وحسبما ســـلف بيانه هي من الأمور المتعلقة بالنظام العام – بما استجدته فـــي تنظـــيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ولأسباب مبررة رآها المشرع ومن ثم فإنها تسري سواء وقع التغيير في استعمال العيـــن المؤجـــرة سابقاً أو لاحقاً على نفاذ القانون. وسواء صدر الإذن به في عقد الإيجار قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

أم فـــي تاريخ لاحق مادام أن هذا التغيير كائن بعد العمل بالقانون المذكـــور والقـــانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعدل له وإذ جرى الحكـــم المطعـــون فيه على غير هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه.

(الطعن رقم ٨٣٣ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/١٢/١١)

* * *

موضوع مرتبط

نص الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة (٢٧) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر في القضية رقم ١٣٧ لسنة ١٨ قضائية "دستورية" بجلسة ١٩٩٨/٢/٧ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٨ في ١٩٩٨/٢/١٩:

بتاريخ التاسع من ديسمبر سنة ١٩٩٦، ورد إلى قلم كتاب المحكمة الحكم الصادر بجلسة ١٩٩٦/١١/٢٨ من محكمة النقض الدائرة المدنية والتجارية والأحوال الشخصية في الطعن المقيد بجدولها برقم ٥٨٢٨ لسنة ٦٢ قضائية، قاضياً بوقف نظر الطعن، وبإحالة أوراقه إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل في دستورية نص المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة (١٩) من القانون ذاته.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت في ختامها الحكم بعدم قبول الدعوى أو برفضها. وبعد تحضير الدعوى أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث أن الواقع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق

- تتحصل في أن المدعي عليه كان قد أقام الدعوى في ١٢٨٧ لسنة ١٩٨٧ أمام محكمة قنا الابتدائية ابتغاء القضاء أصلياً بإخلاء العين المبينة بالصحيفة، واحتياطياً ثبوت إساءة استعمال المدعي عليه الأول لتلك العين تأسيساً على أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٣٣/٤/٢٧ أجر مورثه لذلك المدعي عليه شقتين لاستعمالهما في غرض السكنى. إلا أنه غير هذا الغرض باستعمالها كمكاتب للموظفين، ومخازن للأدوية والمهمات على نحو يضر بسلامة المبنى، وامتنع كذلك عن سداد الزيادة المستحقة رغم تكليفه بذلك، وبتاريخ ١٩٩٠/٣/٢٥ قضت المحكمة الابتدائية برفض الدعوى استأنف المدعي عليه هذا الحكم برقم ٣٢٠ لسنة ٩ قضائية قنا، وبتاريخ ١٩٩٢/٧/١٢ أصدرت المحكمة الاستئنافية حكمها بتأييد الحكم المستأنف، فطعن المدعي فيه بطريق النقض.

وبجلسة ١٩٩٦/١١/٢٨ قضت محكمة النقض.

أولاً : وبإحالة بوقف نظر الطعن حتى يفصل في المسألة الدستورية.

ثانياً : وبإحالة الطعن إلى المحكمة الدستورية العليا بغير رسوم للفصل في عدم دستورية في عدم دستورية نص المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة (١٩) من ذات القانون – تأسيساً على ما تراءى لها من تصادم النص المحال إلى هذه المحكمة مع مبدأ المساواة أمام القانون المقرر بنص المادة (٤٠) من الدستور: إذ يؤدي إلى التفرقة بين

طائفتين من الملاك بحرمان إحداهما من الحق في زيادة الأجرة المنصـــوص عليه في المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

وحيـــث أن هيـــئة قضـــايا الدولة دفعت بعدم قبول الدعوى الماثلة تأسيساً على أن سلطة محكمة النقض تقتصر على مراقبة صحة تطبيق القـــانون على وقائع النزاع التي فصل فيها الحكم المطعون فيه، وليس لسلطتها هذه من شأن بالمشروعية الدستورية التي تدور – في غايتها – حـــول ما إذا كان القانون موافقاً أو مخالفاً للدستور. ولا يجوز كذلك أن تحيل محكمة النقض إلى المحكمة الدستورية العليا، قانوناً لم يطعن بعدم دســـتوريته أمـــام محكمة الموضوع، وذلك تقديراً بأن الحكم الإستئنافي يظل متمتعاً بقوة الأمر المقضي إلى أن ينقض.

وحيـــث أن الدفع مردود، بأن الشرعية الدستورية التي تنهض هذه المحكمـــة بمســـئولية إرساء أسسها وتقرير ضوابطها، تتكامل حلقاتها، ومؤداهـــا أن يكون إعمال النصوص القانونية في نزاع معين، مرتبطاً باتفاقهـــا مع الدستور، وإلا فقد سيادته وعلوه على ما سواه من القواعد القانونـــية سولا يجوز بالتالي لأية محكمة أو هيئة اختصها الدستور أو المشـــرع بالفصل في خصومة قضائية – وأياً كان موقعها من الجهة أو الهيئة القضائية التي تنتمي إليها – أن تقف من النصوص القانونية التي يـــبدو لهـــا – من وجهة نظر مبدئية – تعارضها مع الدستور، موقف سلبياً، بل عليها إما أن تحيل ما ترتئيه منها مخالفاً للدستور إلى المحكمة الدســـتورية العليا لتستوثق بنفسها من الشبهة التي ثارت لديها في شأن

صحتها، وإما أن تحدد للخصم الذي دفع أمامها بعدم دستورية نص قانوني، وقدرت هي جدية هذا الدفع، مهلة يقيم خلالها دعواه الدستورية أمام المحكمة الدستورية العليا التي اختصها الدستور دون غيرها بالفصل في المسائل الدستورية، لا استثناء من هذه القاعدة، بل يكون سريانها لازماً في شأن المحاكم جميعها بما فيها محكمة النقض، ذلك أن مراقبتها صحة تطبيق القانون على وقائع النزاع التي استخلصتها محكمة الموضوع، يقتضيها أن تنزل عليها صحيح حكم القانون، ويفترض ذلك ابتداء اتفاق القاعدة القانونية الواجبة التطبيق مع الدستور مما يقتضي عرضها على المحكمة الدستورية العليا – عند الطعن على صحتها.

باعتبار أن الفصل في هذه الصعوبة من مسائل القانون التي لا يخالطها واقع، وهو ما جرى عليه قضاء محكمة النقض ذاتها.

وحيث أن المشرع عقد بمقتضى نص المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة ببيع وتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى زيادة أجرة الأماكن المؤجرة ابتداء لغير أغراض السكنى وفق الضوابط التي حددتها، فإذا كان المكان مؤجراً أصلاً لأغراض السكنى، ثم أحدث مستأجره تغييراً فيه، تحول به استعماله إلى غرض آخر فإن أجرته القانونية – وعلى ما تنص عليه المادة (١٩) من هذا القانون – يجب كذلك زيادتها في الحدود التي بينتها.

وحيث أن قضاء محكمة النقض بإحالتها أوراق الطعن المرفوع

إليها إلى هذه المحكمة للفصل في دستورية نص المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، قد توخى من تقرير اتفاقها أو اختلافها مع الدستور من جهة استثنائها الأماكن التي حددتها، من الخضوع لزيادة الأجرة المنصوص عليها في المادة (١٩) من هذا القانون التي جرى نصها كالآتي:

في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى، تزاد الأجرة القانونية بنسبة:

١) ٢٠٠% للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.

٢) ١٠٠% للمباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤، وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١.

٣) ٧٥% للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١، وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

٤) ٥٠% للمباني المنشأة والتي تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

وفي خالة التغيير الجزئي للإستعمال، يستحق المالك نصف النسبة المشار إليها.....

وحيث أن المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – المطعون عليها – تقضي في فقرتها الأولى بأن تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى، الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري والصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية، أو للضريبة على أرباح المهن غير التجارية.

وتنص الفقرة فقرتها الثانية على ألا يفيد من حكم فقرتها الأولى سوى المستأجرين المصريين.

وحيث أن من المقرر أن النصوص القانونية التي دل المشرع بعموم عبارتها على انتفاء تخصيصها، إنما على اتساعها لكل ما يندمج تحت مفهومها، وكانت الأماكن التي حددتها المادة (٢٧) المطعون عليها، هي تلك التي لا يباشر مستأجروها فيها - عند العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً، فإن حكمها يكون منصرفاً إلى ما كان منها مؤجراً - ابتداء - لغير أغراض السكنى، وكذلك إلى ما كان مسكوناً منها أصلاً - ثم صار عند العمل بهذا القانون أو بعد نفاذه، مستعملاً في غير هذا الغرض.

وحيث أن قضاء هذه المحكمة في الدعوى رقم ٢١ لسنة ٧ قضائية (دستورية) الصادر عنها بجلستها المعقودة في ١٩٨٩/٤/٢٩، قد خلص إلى عدم دستورية نص المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، وذلك فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لا صلة لها بالنشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو للضريبة على أرباح المهن غير التجارية من الزيادة في الأجرة التي كلفتها المادة (٧) من هذا القانون، وكان حكمها هنا مبناه أن هذه الأماكن مؤجرة ابتداء لغير أغراض السكنى، فإنه بذلك لا يمتد إلى تلك التي كان تأجيرها أصلاً لأغراض السكنى، ولكن مستأجريها انقلبوا بها إلى غير هذا الاستعمال.

وحيث أن الأصل في السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في

مجــال تنظيم الحقوق، أن حدها قواعد الدستور التي تفرض بضوابطها تخوماً لا يجوز للمشرع أن يتخطاها، ذلك أن الدستور لا يكفل للحقوق التــي نص عليها الحماية من جوانبها النظرية، وإنما يؤكد فعاليتها من خــلال توفيره لضماناتها بما يحول بين المشرع وإهدار هذه الحقوق أو تهوينها.

وحيــث أن التنظيم التشريعي لحق الملكية – وكلما كان متصلاً بما ينبغــي أن يعــود على أصحابها من ثمارها ومنتجاتها وملحقاتها – لا يجوز أن يقيد مداها، ولا أن يعدل بعض جوانبها إلا بالقدر وفي الحدود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية وبما لا ينال من جوهرها.

وحيــث أن الأصل في النصوص القانونية، أنه تعتبر وسائل يتدخل بها المشرع لتحقيق أغراض بذواتها يتوخى ضمانها، فإذا انفصم اتصال هذه النصوص بأهدافها، أو كانت الأغراض التي تتغياها غير مشروعة، شابه بذلك عيب مخالفتها للدستور.

وحيــث أن مــبدأ مســاواة المواطنين أمام القانون – وبقدر تعلقه بــالحدود التي تباشر فيها هذه المحكمة ولايتها – مؤداه أنه لا يجوز أن تخل السلطتان التشريعية أو التنفيذية في مباشرتهما لاختصاصاتهما التي نص عليها الدستور، بالحماية القانونية المتكافئة للحقوق جميعها، سواء في ذلك تلك التي نص عليها الدستور أو التي ضمنها المشرع. ومن ثم كــان هــذا المبدأ عاصماً من النصوص القانونية التي يقيم بها المشرع تمييزاً غير مبرر تتنافر به المراكز القانونية التي تتماثل عناصرها، فلا تكون وحدة بنيانها مدخلاً لوحدة تنظيمها، بل تكون القاعدة القانونية التي

تحكمها، إما مجاوزة لاتساعها أوضاع هذه المراكز Over inclusiveness أو قاصرة بمداها عن استيعابها Under inclusiveness.

وحيث أن الأماكن التي تشملها زيادة الأجرة المنصوص عليها في المادة (١٩) من القانون، يجمعها أن مستأجريها أدخلوا عليها تغييراً قلبها إلى أماكن لا يسكنونها، وكانت المادة (٢٧) المطعون عليها، تعامل الأماكن التي حددتها – وهي تلك التي لا تتخذ لمباشرة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني يكون خاضعاً للضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو للضريبة على أرباح المهن غير التجارية – معاملة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى، لتسقط عنها الزيادة التي أضافتها المادة (١٩) المشار إلى الأجرة القانونية، وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن صور التمييز التي يعارضها الدستور، لا تنحصر فيما تعلق منها بالجنس أو الأصل أو اللغة أو الدين أو العقيدة، ولكنها تمتد لكل تفوقه أو تقيد أو تفضيل أو استبعاد ينال بصورة تحميه من الحقوق والحريات التي كفلها الدستور أو التي حددها المشرع، وكان النص المطعون فيه قد أفرد الأماكن التي شملها – وبالنظر إلى نوع نشاطها – بمعاملة استثنائية لا تعتد بما طرأ على استعمالها من تغيير أحالها إلى أماكن لا يسكنها مستأجروها، فقد صار أمراً مقضياً إلحاقها بغيرها من الأماكن التي تتحد معها في سماتها هذه وإن تنبسط عليها جميعها قاعدة الزيادة في الأجرة التي كلفتها المادة (١٩) من القانون.

وحيث أن النص المطعون فيه – وعلى ضوء ما تقدم – يكون قد جاوز الحدود التي رسمها الدستور لصون حق الملكية الخاصة من

خلال معاملة خلعها – إعتسافاً – على الأماكن التي حددها، منقصاً بها مــن حقوق ملاكها، ومقيماً على ضوئها تميزاً غير مبرر بين أوضاع متماثلة، فإنه يكون مخالفاً لأحكام المواد (٣٢، ٣٤، ٤٠) من الدستور.

وحيــث أن قضـــاء هذه المحكمة في الدعوى ٢١ لسنة ٧ قضائية (دســتورية) بإخضاع بعض الأماكن التي يشملها نص المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لحكم زيادة الأجرة المنصوص عليه في المـــادة (٧) من هذا القانون ثم حكمها في الدعوى الماثلة بعدم دستورية المادة (٢٧) المطعون عليها في مجال استثناء الأماكن التي حددتها من الــزيادة فـــي الأجــرة المنصوص عليها في المادة (١٩) من القانون، يســتتبعان كلاهمـــا سقوط ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة (٢٧) المطعــون علــيها التي تقضي بأن معاملة الأماكن التي حددتها معاملة الأماكــن المؤجــرة لأغــراض السكنى، لا يفيد منها غير المستأجرين المصريين.

فلهذه الأسباب

حكمــت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما تضمنته من اســتثناء الأماكــن التــي حددتها، من الخضوع لزيادة الأجرة المقررة بمقتضى نص المادة (١٩) من هذا القانون وبسقوط فقرتها الثانية.

أمين السر **رئيس المحكمة**

تطبيقات أحكام النقض

بعد صدور حكم الدستورية سالف الذكر

١) إن المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى – وضع المشرع بشأنها نص المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تقضي بزيادة أجـرتها على الوجه المبين بهذا النص، أما المباني التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى فقد وضع المشرع بشأنها نص المادة (١٩) من هذا القانون تقض بزيادة أجرتها على الوجـه المبين بهذا النص القانوني ثم نصت المادة (٢٧) من ذات القانون على أن تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجـرة لأغـراض السكنى الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق لأغراض السكنى الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخـل فـي نطـاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضـع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة علـى أرباح المهن غير التجارية فإن مؤدى هذا النص أن يسري حكمـه علـى مـا جاء بنص المادة (٧)، والمادة (١٩) من هذا القـانون على حد سواء. ولما كانت المحكمة الدستورية العليا في حكـم سابق لها في القضية رقم ٢١ لسنة ٧ ق دستورية الصادر بجلسـة ١٩٨٩/٤/٢٩ قضت بعدم دستورية المادة (٢٧) بالنسبة إلـى تطبـيق مـا تضمنته المادة (٧) من زيادة الأجرة بالنسبة للأماكـن المحـددة بهـا وإذ قضت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١٣٧ لسنة ١٨ ق دستورية بتاريخ ١٩٩٨/٣/٧ بعدم

دســتورية نــص المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وذلــك بالنســبة لما تضمنته المادة (١٩) من ذات القانون، ومن استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط الــتجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة (١٩) من زيادة الأجرة وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ٨ في ١٩٩٨/٢/١٩ ومن ثم أصبح هذا النص القانوني في تلك الخصوصية والمحكوم بعدم دستوريته لا يجوز تطبيقه إذ أن هذا القضاء واجب التطبيق علــى جمــيع المنازعات التي تخضع لتطبيق هذا النص القانوني مــادام الحكم بعدم الدستورية قد لحق الدعوى قبل أن يصدر فيها حكــم بــات وهذا الأمر متعلق بالنظام العام ويتعين على محكمة الــنقض إعماله من تلقاء نفسها كما يجوز إثارته لأول مرة أمامها وذلــك باعتبارها من المحاكم التي عنتها المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا ولا يجــوز الــتحدي فــي هذا الخصوص بأن سلطة محكمة النقض قاصــرة علــى مراقبة صحة تطبيق القوانين إذ أن مطابقة النص القانوني للقواعد الدستورية هو أيضاً من مسائل القانون ويتعين أن تكــون الشــرعية الدستورية متكاملة علاقاتها وأن تكون لأحكام الدســتور الصــدارة على ما دونها في المرتبة إذ لا يسوغ القول بصــحة تطبــيق محكمــة الموضوع لنص قانوني وهو مخالف

للدستور وحكمت المحكمة الدستورية بعدم دستورية.

٢) إن قضاء الحكم المطعون فيه بعدم أحقية المؤجر – الطاعن – في زيادة الأجرة إعمالاً لنص المادة (٢٧) ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما تضمنته المادة (١٩) من ذات القانون والمقضي بعدم دستوريتها خطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٥٨٢٨ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٨/٥/٧)

فالقاعدة :

أنه إذا قضى الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه بعدم أحقية الطاعن – المؤجر – في زيادة الأجرة استناداً إلى نص المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما تضمنته المادة (١٩) منه وهو نص قضى بعدم دستوريته بالحكم المشار إليه في القضية رقم ١٣٧ لسنة ١٨ ق "دستورية" بتاريخ ١٩٩٨/٢/٧ بعدم دستورية نص المادة (٢٧) من القانون سالف الذكر وذلك بالنسبة لما تضمنته المادة (١٩) من ذات القانون – فإنه يكون معيباً.

٣) الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى طبقاً لنص المادة رقم (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يتم احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء ولا على أساس الأجرة الإتفاقية الواردة بعقد الإيجار.

(الطعن رقم ٢٢٧٢ لسنة ٦٧ ق – جلسة ١٩٩٨/٥/٢٨)

وأيضا بحث آخر مرتبط

نص القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ بتعديل القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه وقد أصدرناه:

المادة الأولى

يستبدل بنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية النص الآتي:

"ثم تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية في نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة من الأعوام التالية بنسبة:

٢% بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧.

١% بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦".

المادة الثانية

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً من أول أبريل سنة ٢٠٠١.

ويبصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ١٤ محرم سنة ١٤٢٢هـ.

الموافق ١٩ مارس سنة ٢٠٠١م[1].

حسني مبارك

---

[1] نشر بالجريدة الرسمية العدد ١٣ (تابع) في ٢٩ مارس سنة ٢٠٠١.

نـص المـادة الثالـثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بعد تعديله بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١:

"تحـدد الأجـرة القانونـية للعيـن المؤجرة لغير أغراض السكنى الحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع:

- ثمانـية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.
- وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير سنة ١٩٤٤ وحتى نوفمبر سنة ١٩٦١.
- وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر سنة ١٩٧٣.
- وثلاثـة أمـثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ من أكتوبر سنة ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧.
- ويسري هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالي لنشر هذا القانون.
- وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحـتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ بنسبة ١٠% اعتباراً من ذات الموعد.

ثم تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية في نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة من الأعوام التالية بنسبة:

٢% بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧.

١% بالنسـبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦".

تعليقات وأحكام

١) يســري التعديل الجديد الوارد بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ بأثر فوري اعتباراً من ٢٠٠١/٤/١. ولم يجعل المشرع له أثراً رجعياً ومن ثم فإن الزيادات المقررة بالفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ تظل سارية ويعمل بها عن الفترة من ١٩٩٨/٤/١ وحتى ٢٠٠١/٤/١.

٢) اعتد المشرع بتاريخ إنشاء المبنى ومن ثم فإن العبرة تكون بتمام الإنشاء وليس ببدئه حتى ولو استغرق الإنشاء وقتاً طويلاً.

٣) هل يبطل التكليف بالوفاء في الدعاوى السابق رفعها على صدور القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ والمتضمن التكليف بالوفاء بالزيادة الدوريــة باعتــبارها ١٠% وفقاً للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ قبل تعديله؟

للإجابــة علــى ذلــك فقد اشترطت المادة (١٨-) فقرة "ب" من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في جواز طلب الإخلاء بسبب عدم دفــع الأجــرة أن يكون المستأجر قد كلف وفاء الأجرة المستحقة بــإعلان علــى يد محضر أو بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم وصــول ودون مظــروف فيعتبر التكليف بالوفاء شرطاً أساسياً لقــبول دعــوى الإخلاء بسبب التأخير في الأجرة فإذا خلت منه الدعــوى أو وقــع التكلــيف بالوفاء باطلاً وجب الحكم فيها بعدم القبول ولو لم يتمسك المدعي عليه بذلك لأن شرط التكليف متعلق

بالنظام العام ويجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض.

ويثور التساؤل بعد صدور القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ والذي أصبح سارياً من تاريخ ٢٠٠١/٤/١ وماذا عن الدعاوى السابق رفعها والتي كان المؤجر يطالب فيها المستأجر بالزيادة الدورية بواقع ١٠% إعمالاً لنص المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ قبل تعديله؟

والرأي عندنا في هذه الحالة أن التكليف بالوفاء يكون صحيحاً لأنه تم استناداً إلى نص القانون القائم قبل إلغائه وسندنا في ذلك هو ما استقرت عليه أحكام محكمة النقض من أن التكليف بالوفاء كفاية ذكر مقدار الأجرة التي يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة بها ولو ثبت أنها أقل من الوارد في التكليف طالماً كان اعتقاد المؤجر مبنياً على أساس من الواقع أو القانون.

(الطعن رقم ١٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٥/٢٨)

وأيضاً يكفي في التكليف بالوفاء أن يكون مقدار الأجرة الذي يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة به حتى ولو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار المذكور في التكليف بمعنى أن التكليف بوفاء أجرة متنازع عليها لا يقع باطلاً طالماً يستند إدعاء المؤجر إلى أساس من الواقع أو القانون.

(الطعن رقم ٤٤٨ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٠/٦/٤)

وقد حدث في إحدى القضايا المنظورة أمام محكمة استئناف

القاهـرة أن المؤجر كان قد كلف المستأجر بالوفاء بأجرة المحل مضيفاً مبلغ ١٠% وهي تمثل الزيادة المقررة بصفة دورية وكان ذلـك بالطـبع قبل صدور القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ ثم وبعد صـدوره فقـد عـدل المؤجر طلباته أمام محكمة الاستئناف في خصوص هذا الشق وجعل المطالبة بزيادة قدرها ٢% اعتباراً من ٢٠٠١/٤/١ حيث أن المكان منشأ قبل ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧.

وقد قبلت منه المحكمة ذلك ولم تقضي ببطلان التكليف بالوفاء.

٤) كيفـية حساب الأجرة المستحقة بالزيادة وفقاً للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المعـدل بالقـانون رقـم ١٤ لسنة ٢٠٠١ وذلك بالنسبة للشريحة الأولى وهي الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

أجـرة الأسـاس هـي الأجرة الفعلية للمكان في شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجـرة المثل + الزيادة المقررة بمقتضى المادة الرابعة مـن القـانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومقدارها ٤٥% إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات، ٦٠ % فيما عدا ذلك + الزيادة المقررة بموجب المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي تنص على أنه: "اعتباراً من تاريخ العمـل بهذا القانون يزاد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المعدة لغير أغراض السكنى زيادة دورية ثابتة مقدارها ٣٠% من القـيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنـية فـي ذات وقـت الإنشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية وتقف هذه الزيادة عند إنقضاء خمس سنوات كاملة على

تـــاريخ اســـتحقاق أول زيادة وذلك عملاً بنص الفقرة الثامنة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

ثـــم تضرب الأجرة في ثمانية أمثال الأجرة الحالية بحيث تصبح هي الأجرة القانونية في شهر أبريل سنة ١٩٩٧.

ثم تزاد الأجرة بنسبة ١٠% سنوياً لمدة ثلاث سنوات اعتباراً من ١٩٩٨/٤/١ وحـــتى ٢٠٠١/٤/١ علـــى أن تكـــون الزيادة السنوية مركبة.

وبدءاً من ٢٠٠١/٤/١ تكون الزيادة الدورية بنسبة ٢% من آخر أجرة قانونية. ثم تضاف إليها قيمة الضرائب المقررة على العين. والتي يلتزم بها المستأجر.

٥) أما بالنسبة للشريحة الثانية وهي الخاصة بالأماكن المنشأة من أول يناير سنة ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر سنة ١٩٦١ فإنه يتعين خفض الأجـــرة المشار إليها في المواد (٥ مكرراً "١"، ٥ مكرراً "٢"، ٥ مكـــرراً "٣")، مـــن القـــانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وكذلك إعمال الخفض المقرر في المادة (٥ مكرراً "٤") من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقرار بقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ على الأماكن الخاصة له.

وتضـــاف نسبة الزيادة المقررة بالمادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهي نسبة ٢٠% عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير ســـنة ١٩٤٤ وقبل ٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١ وهي ٢٠% زيادة دوريـــة ثابـــتة ولمـــدة خمـــس سنوات كاملة محسوبة من تاريخ

استحقاق أول زيادة وهو أول يناير سنة ١٩٨٢.

وهـنا نصـل إلـى الأجرة القانونية الحالية يضاف إليها الزيادة المقررة بحكم المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ عليها – أي زيـادة الأجرة إلى خمسة أمثال وهي الأجرة التي تستحق اعتباراً من شهر أبريل سنة ١٩٩٧.

ثم تضاف إلى ذلك زيادة سنوية بصفة دورية في نفس هذا الموعد مـن الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية على أن تكون مركبة سنوياً ولمدة ثلاث سنوات حتى ٢٠٠١/٤/١.

وأخيراً تستحق زيادة وبصفة دورية في نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة من الأعوام التالية بدءاً من ٢٠٠١/٤/١ بنسبة (٢%) ذلك أن الأماكن في هذه الشريحة منشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧.

٦) وبالنسبة للشريحة الثالثة وهي عن الأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣. فإن الزيادة تحسب كما يلي:

أجرة الأساس:

هي الأجرة المقدرة بواسطة لجنة تقدير الإيجارات.

القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢:

خضـوع الأجرة للجان التقدير المشكلة على الأماكن المنشأة منذ ١٩٦١/١١/٥ حتى ١٩٦٩/٨/١٧.

القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥:

تخفـض أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ بنسبة ٣٥% اعتباراً من أول مارس سنة ١٩٦٥.

القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

تخضـــع الأجـــرة لتقدير لجان تقدير الإيجارات المشكلة طبقاً لهذا القانون اعتباراً من ١٩٦٩/٨/١٨.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

تـــزاد أجرة الأماكن غير السكنية بنسبة ١٠% من الأجرة المتخذة أساســـاً للضـــريبة على العقارات المبنية عند الإنشاء لمدة خمس سنوات تبدأ من أول يناير سنة ١٩٨٢.

(المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)

الأجـــرة القانونـــية بعد تعاقب القوانين عليها حتى ١٩٦١/١/٣٠ تحدد بواقع أربعة أمثال.

ثـــم تـــزاد زيـــادة دورية سنوية اعتباراً من ١٩٩٨/٤/١ وحتى ٢٠٠١/٤/١ بنســـبة ١٠% علـــى أن تكون الزيادة سنوياً مركبة.

وهنا تصل إلى الأجرة القانونية في ٢٠٠١/٤/١.

وإعمـــالاً لنص القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية اعتباراً من ٢٠٠١/٤/١ بنسبة :

٢% بالنسبة لهذه الأماكن لأنها منشأة قبل ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧.

٧) الشريحة الرابعة وهي الأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧. وتحسب الزيادة فيها كما يلي:

أجرة الأساس:

هـــي الأجرة المقدرة بواسطة لجنة تقدير الإيجارات حتى يصبح التقدير نهائياً.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

ثم تزاد أجرة الأماكن غير السكنية بنسبة ٥% من الأجرة المتخذة أساساً للضريبة على العقارات المبنية عند الإنشاء ولمدة خمس سنوات عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧.

وتكون الأجرة القانونية في ١٩٩٧/٤/١ بزيادة ثلاثة أمثالها.

ثـم تضاف زيادة سنوية بصفة دورية بنسبة ١٠% في نفس هذا الموعـد من الأعوام التالية ولمدة ثلاث سنوات على أن تكون الزيادة السنوية مركبة. وهنا نصل إلى الأجرة القانونية في ٢٠٠١/٤/١.

وعمـلاً بـنص القـانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ في مادته الأولى تضـاف نسـبة (٢%) زيادة سنوية وبصفة دورية في نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة. باعتبار أن الأماكن الخاضعة لهذه الشريحة منشأة قبل ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧.

٨) الشـريحة الخامسـة وهـي الأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦:

وتحسب الزيادة فيها كالآتي:

أجرة الأساس:

هـي الأجـرة المقـدرة بواسـطة لجـنة تقدير الإيجارات منذ ١٩٧٧/٩/١٠ وحتى ١٩٨١/٧/٣٠.

ومـن ١٩٨١/٧/٣١ هي الأجرة الإتفاقية لرفع قيد تحديد الأجرة عن المحلات بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وتخضع أجرة الأماكن المنشأة من ١٩٧٧/٩/١٠ إلى لجان تقدير الإيجارات حتى ١٩٨١/٧/٣٠.

ثم تطبق الزيادة الواردة بالمادة بالفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وهي بنسبة ١٠% بصفة دورية سنوياً اعتباراً من ١٩٩٨/٤/١ وحتى ٢٠٠١/٤/١ على أن تكون الزيادة مركبة سنوياً.

ثـم تضـاف زيادة سنوية وبصفة دورية في نفس هذا الموعد أي بـدءاً من ٢٠٠١/٤/١ بنسبة ١% وذلك على الأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦.

ومن أحدث أحكام محكمة النقض:

١) وحيـث أن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى بها الطاعن على الحكـم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور فـي التسـبيب ذلك أنه اعتد في احتساب الزيادة المقررة بموجب المـادة السـابقة من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة محددة وفقاً لربط سنة ١٩٩٠ في حين أن العبرة في ذلك هي بقيمتها في ذات وقت الإنشـاء، وقـد ورد بـتقرير الخبير والكشوف المستخرجة من سـجلات الضرائب العقارية أن العين تم إنشاؤها قبل سنة ١٩٨٠ وأن أول ربـط ضـريبي عليها تم سنة ١٩٨١. كما أنه احتسب الـزيادة المقـررة بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ علـى أساس الأجرة المحددة بعقد الإيجار رغم أن العبرة

فيها بالأجرة القانونية المحددة وفقاً لقانون إيجار الأماكن المنطبق مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث أن هذا النعي سديد ذلك أن مؤدى نص الفقرة "ب" من المادة (١٨) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً لعدم تضمنه بياناً وافياً للأجرة المستحقة، أو تجاوزت الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر فإن الدعوى تكون غير مقبولة، وأن بطلان التكليف بالوفاء يتعلق بالنظام العام وتقضي به المحكمة من تلقاء نفسها، كما أن المقرر أنه متى ثار الخلاف بين المؤجر والمستأجر على مقدار الأجرة القانونية، وكان هذا النزاع يتسم بالجد، فإنه يتعين على المحكمة أن تقول كلمتها فيها باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء، وعليها تتثبت قبل القضاء فيه من مقدار الأجرة المستحقة قانوناً لتحديد مدى صحة الإدعاء بالتأخير في الوفاء بها وحتى يستقيم قضاؤها بالإخلاء جزاء على هذا التأخير، كما أن مفاد المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الزيادة الدورية الثابتة في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المقررة بهذا النص تحدد على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت إنشاء العين ولو أدخلت عليها

تعديلات جوهرية وليس على أساس الأجرة الواردة بالعقد. لما كان ذلك، وكان النص في المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية على أنه: "تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع ......، وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧، ويسري هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون....."، والنص في البند سادساً من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه والصادرة بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ على أن: "الأجرة القانونية الحالية، آخر أجرة استحقت قبل ١٩٩٧/٣/٢٧ محسوبة وفقاً لما يلي:

١) ....

٢) تقدير لجان تحديد الأجرة الذي صار نهائياً طعن عليه أو لم يطعن، وذلك بالنسبة للأماكن التي خضعت لتقدير تلك اللجان حتى العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه الذي سرى على الأماكن المرخص في إقامتها اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١.

٣) وفي جميع الأحوال يحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن بما في ذلك كامل الزيادة المنصوص عليها في المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦

لسـنة ١٩٨١ المشـار إليه...... ولا عبرة في كل ما تقدم بالأجرة المكـتوبة فـي عقـد الإيجار أياً كان تاريخ تحريره، ولا بالقيمة الإيجاريـة المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلف كلتاهما مقداراً عن الأجرة القانونية، وإنما يعتد بالقيمة الإيجاريـة المـتخذة أساسـاً لحساب الضريبة عند حساب زيادة الأجـرة المنصـوص عليها في المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١ المشار إليه، ويرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة". يدل على أن الأجرة القانونية للأماكن التي خضـعت لتقدير لجان تحديد الأجرة بدءاً من تاريخ نفاذ القانون رقم ٤٦ لسـنة ١٩٦٢ حـتى العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي سرى على الأماكن المرخص في إقامتها اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١، هـي الأجرة المحددة بقرارات هذه اللجان متى صار هذا التحديد نهائـياً، سواء طعن عليه أو لم يطعن، ثم تحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن، ولا يعتد بالأجرة المكتوبة في عقد الإيجار أياً كان تاريخ تحريره، كما لا يعـتد بالقـيمة الإيجاريـة المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقـارات المبنـية، إلا عند حساب الزيادة المنصوص عليها في المـادة السـابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، وكان المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أنه حيث يعتد المشرع بـتاريخ إنشاء المبنى فإن العبرة تكون بتمام الإنشاء وليس ببدئه حتى ولو استغرق الإنشاء وقتاً طويلاً. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه في تحديده للزيادة في الأجرة المقررة بالمادة السابعة

من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على المبنى محددة وفقاً لربط سنة ١٩٩٠ بمبلغ عشرين جنيهاً، في حين أن العبرة بقيمتها وقت الإنشاء، وقد تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأن العين تم إنشاؤها قبل سنة ١٩٨٠ وأنها خضعت للربط الضريبي بدءاً من سنة ١٩٨١ وتحددت القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة بمبلغ تسعة جنيهات فقط، واستدل على ذلك بما ورد بتقرير الخبير والكشوف المستخرجة من سجلات مصلحة الضرائب العقارية المقدمة في الدعوى، كما أن الحكم اعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة في حساب الزيادة المقررة بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وهي ذات القيمة الواردة بالعقد رغم أنها ليست الأجرة القانونية التي تحسب على أساسها هذه الزيادة والتي تتحدد وفقاً لقانون إيجار الأماكن المنطبق، سواء كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بواسطة لجان تقدير الإيجارات وطبقاً للأسس المحددة في كل قانون والتي لا يجوز الإتفاق على خلافها لتعلقها بالنظام العام وإذ لم يعن الحكم ببحث وتمحيص الأدلة والمستندات المقدمة في الدعوى وصولاً إلى تحديد تاريخ إنشاء العين محل النزاع، وحقيقة الأجرة القانونية المقدرة لها، ومن ثم تحديد قيمة الزيادة القانونية والوقوف على مقدار المبالغ المستحقة بالفعل في ذمة الطاعن وأثر ذلك على صحة التكليف بالوفاء فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه.

لــذلك

نقضــت المحكمة الحكم المطعون فيه وأحالت القضية إلى محكمة اســتئناف طــنطا – مأموريـــة شبين الكوم – وألزمت المطعون ضده المصروفات وثلاثين جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر **نائب رئيس المحكمة**

(الطعن رقم ٧١٠٦ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٣/١٤ حكم لم ينشر بعد)

٢) الأماكــن المؤجرة لغير أغراض السكنى التي أنشئت وأجرت أو شغلت حتى ١٩٦١/١١/١٥ ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة تحديد أجرتها القانونية. خضوعه للقانون الذي يحكمها. وجوب احتساب كــامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن. لا عبرة بالأجرة الواردة بالعقد متى كانت محل منازعة جدية الرجوع إلى أجرة المثل – شرطه أن تكون الأجرة القانونية غير معلومة (م ٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧) ولائحته التنفيذية.

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/١/١٩)

٣) ثبوت أن العين محل النزاع أنشئت عام ١٩٥١ عدم تحديد أجرتها بمعــرفة لجــان الــتقدير المنازعة جدياً في عدم مطابقة أجرتها القانونية لتلك الواردة بعقد الإيجار – أثره – وجوب تحديد أجرتها وفقــاً لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ احتساب التخفيضات المنصــوص عليها بالمرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ كيفيته.

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/١/١٩)

٤) الـزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى (م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) وجوب احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المـتخذة أساسـاً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار.

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/١/١٩)

٥) تمسـك الطاعن بعدم مطابقة الأجرة الواردة بعقد الإيجار للأجرة القانونية لعين النزاع وطلبه ندب خبير لتحقيق دفاعه. قضاء الحكم المطعـون فـيه بالإخلاء محتسباً الزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لسـنة ١٩٩٧ على أساس الأجرة الواردة بالعقد دون أن يعرض لهذا الخلاف. اعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء – خطأ حجبه عن الوصول إلى الأجرة القانونية الواجبة الإعمال ومدى صحة التكليف بالوفاء بها.

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/١/١٩)

٦) الـزيادة والـزيادة الدوريـة فـي أجـرة الأماكن غير السكنية المنصـوص علـيها بالمادة (٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧) سريانها بأثر فـوري من تاريخ نفاذ هذا القانون اعتباراً من التاريخ الذي حدده لاستحقاقها وجوب سداد المستأجر لهذه الزيادة التي استجدت أثناء نظر الدعوى لتوقي الحكم بإخلائه.

(الطعن رقم ٢٤٩١ لسنة ٦٨ ق – جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٩)

* * *

المبحث الثالث

شروط اختصاص القضاء المستعجل
بطرد المستاجر عند تاخره في سداد الأجرة

النص القانوني:

تنص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليه في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

أ) ....

ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر، ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر.

فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال.

وفـــي نهايـــة المادة سالفة الذكر نص المشرع على أن تلغى المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتباراً تاريخ العمل بهذا القانون ومن ثم أصبحت المادة (١٨) من القانون الجديد رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هي التي تحكم الحالات التي يجوز فيها للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان الخاضع للتشريعات الإستثنائية المنظمة لقواعد الإيجار.

والمســـتقر علـــيه فقهـــاً هو أن الوفاء بالأجرة وملحقاتها هو أحد الإلتزامات الجوهرية التي تقع على عاتق المستأجر سواء كان ذلك في العقود الخاضعة لأحكام القانون المدني أو تلك التي تسري عليه قوانين أحكام إيجار الأماكن والأصل أن القضاء المستعجل لا يختص بفسخ عقد الإيجار لأن ذلك مسألة موضوعية يختص بها قاضي الموضوع.

وفي نطاق اختصاص القضاء المستعجل المحدد بنص المادة (٤٥) من قانون المرافعات وهو الحكم بصفة مؤقتة ومع عدم المساس بأصل الحـــق في المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت، فإنه يختص بطرد المستأجر لتأخره في سداد الأجرة وذلك إذا استبان له من ظاهر المستندات توافر الشروط الآتية:

أولاً : وجـــود شرط فاسخ صريح في العقد ينص فيه على أن التأخير في الأجرة موجب للفسخ.

ثانياً : جدية القول بتأخر المستأجر في سداد الأجرة.

ثالثاً : توافر وجه الإستعجال في الدعوى[1].

---

(1) في تفصيل ذلك – الجديد في القضاء المستعجل – للمؤلف طبعة ١٩٨١ ص٢٢٤ وما بعدها.

وفيما يلي موجز عن كل شرط من الشروط الثلاثة سالفة الذكر:

أولاً : وجــود شرط فاسخ صريح في العقد ينص على أن التأخير في الأجرة موجب للفسخ وهذا الشرط يستلزم بداءة أن يكون هناك عقد إيجار مكتوب ينص فيه على أن التأخير في سداد موجب للفســخ، ومــن ثــم لا يجدي في ذلك عقد إيجار شفوي إذ أن قاضــي الأمــور المستعجلة لا يختص بتنفيذ الإتفاقات الشفوية لحاجــة ذلــك إلى بحث موضوعي حول أركان العقد وانعقاده وفي ذلك ما يمس أصل الحق.

ولا يلــزم لوجودهــا هذا الشرط ضرورة ذكر عبارات معينة بذاتــه بــل يكفــي ذكــر أي عبارات شريطة أن يستبان منها انصراف إرادة المتعاقدين إلى وقوع الفسخ بمجرد قيام مخالفة التقصــير ولقاضــي الأمور المستعجلة سلطة تقدير دلالة تلك العبارات والألفاظ الواردة بالعقد على المراد منها.

فإذا استبان له جدية القول بانصراف إرادة المتعاقدين إلى تحقق الشرط الفاسخ الصريح بمجرد حصول التأخير في الوفاء فإنه يعــول علــى هذا الشرط أما إذا كانت العبارات الواردة بالعقد غامضة أو في حاجة إلى تفسير أو نازع المستأجر فيها منازعة اســتبان جديــتها تعيــن علــيه القضــاء في هذه الحالة بعدم اختصاصه نوعياً بنظر الدعوى لمساس قضاءه بالطرد بأصل الحــق، وذلك لحاجة الأمر إلى تعمق موضوعي كما وأنه إذا اتفق في عقد الإيجار على تعليق حصول الفسخ على إجراءات

معينة كضرورة حصول تنبيه أو إنذار فإنه يتعين استيفاء تلك الإجــراءات المنصوص عليها في عقد الإيجار لتحقق الشرط الفاسخ الصريح، وإلا كان في القضاء بالطرد رغم تخلف تلك الإجراءات مساس بأصل الحق.

كمــا وأنــه يجوز أيضاً في حالة خلو عقد الإيجار من تعليق الفســخ على ضرورة مرور فترة معينة بعد حصول التنبيه أن يتم التنبيه بصحيفة الدعوى والعلة في ذلك أن صحيفة الدعوى بما ورد فيها من تنبيه بالدفع أو الإخلاء تعتبر أقوى من التنبيه بــأي شــكل مــن الأشكال أما إذا جاءت خالية من التنبيه هي الأخــرى ورغم وجوبه كنص عقد الإيجار وتخلفه في الدعوى تعين القضاء بعدم اختصاص القضاء المستعجل بنظر الدعوى لأن في قضاءه بالطرد مع تخلف الإنذار أو التنبيه رغم وجوبه بنص العقد مساس بأصل الحق.

ويلاحظ هنا ما استقرت عبه أحكام محكمة النقض من ضرورة حصــول التنبيه بالوفاء قبل رفع الدعوى المستعجلة بالإخلاء للتأخير في سداد الأجرة حتى ولو لم ينص الشرط الفاسخ على ذلــك لتعارض ذلك مع النظام العام، ومن ثم فإنه يتعين التنبيه علــى المســتأجر بســداد الأجرة المستحقة قبل رفع الدعوى المستعجلة يكفي التنبيه اللازم في دعوى الطرد المستعجلة أن يشير بوضوح إلى إفصاح إرادة المالك بالتمسك بالشرط الفاسخ الصريح كما هو منصوص عليه بعقد الإيجار وفي ذلك قضى

بأنــه ولمــا كــان الــباديء من مطالعة الإنذار المرسل من المســتأنفين إلــى المستأنف عليها أنه لم يتضمن سوى إنذارها بفسخ العقد والتسليم دون أن يتضمن دفع الأجرة المتأخرة ومن ثم تستشف المحكمة عدم تحقق الشرط الفاسخ الصريح أية ذلك أنــه اتفق في عقد الإيجار أن الفسخ لا يقع إلا بعد مرور ٢٤ ســاعة مــن الإنذار بدفع الأجرة المتأخرة كما وأن فسخ عقد التداعــي معلق على شرط إرسال التنبيه بدفع الأجرة المتأخرة وهــو الأمــر الذي لم يتضمنه التنبيه، الأمر الذي تكون معه المطالــبة بــإخلاء العيــن محلاً موضوعياً يخرج عن نطاق اختصــاص القضــاء المستعجل ويتعين عليه أن يقضي بعدم اختصاصه نوعياً بنظر الدعوى[1].

ويلاحظ أن التنبيه الحاصل من المحضر على المستأجر بالوفاء بالأجــرة قــبل توقيع الحجز التحفظي على منقولاته لا يكفي لــتحقق الشرط الفاسخ الصريح وذلك أنه لا يستشف منه رغبة المؤجــر في التمسك بالفسخ ومن جهة أخرى لأن أمر الحجز التحفظي إنما يصدر في غيبة المستأجر.

ويكفــي أن يبذل المؤجر الإجراءات المعتادة اللازمة لضمان وصــول التنبــيه إلــى المستأجر بالطرق المقررة وإذا نازع المستأجر في أمر صحة التنبيه أو وصوله إليه من عدمه وذلك فــي حالــة وجوبه واستبان جدية منازعته تعين القضاء بعدم

---

(١) الدعوى رقم ١٩٧٩/٤ مستأنف مستعجل القاهرة – جلسة ١٩٧٩/٤/٢٥.

اختصاص القضاء المستعجل بنظر الدعوى لمساس بأصل الحق.

ثانياً : جدية القول بتأخر المستأجر في سداد الأجرة هدياً بالقواعد المنصوص عليها في المادة (٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وإذا ثارت منازعة من المستأجر في مقدار الأجرة المدعي بها تبين جديتها الظاهرة من الأوراق قضى بعدم اختصاصه نوعياً بنظر الدعوى، أما إذا استبان عدم جديتها فإنه يقضي بالطرد عند توافر باقي شروط اختصاصه ونشير هنا إلى أنه يتعين على المستأجر في حالة منازعته في مقدار الأجرة أن يعرض على المؤجر القدر الغير متنازع عليه، أما إمساكه عن دفع هذا القدر الغير متنازع عليه بدعوى أن هناك نزاع على مقدار الأجرة المدعي به، فذلك أمر يضر بالمؤجر ويتخذ وسيلة للكيد به، ومن ثم فإنه يجب على المستأجر عرض ذلك المبلغ والمؤجر بالخيار بين استلامه مع حفظ حقه في الدعوى أو رفضه وفي هذه الحالة تأمر المحكمة بإيداع ذلك المبلغ الخزينة على ذمة الفصل في الدعوى.

وكذلك يقضي بعدم اختصاصه نوعياً بنظر الدعوى إذا لم تشف الأوراق عن إمكانية ترجيح أحد القولين على الآخر وأن الأمر بات في حاجة إلى بحث متعمق موضوعي كالحالة إلى التحقيق أو ندب الخبراء أو ما إلى ذلك من وسائل التحقيق الموضوعية، وذلك للمساس بأصل الحق.

ثالثاً : توافر وجه الإستعجال:

الإستعجال هو أحد شرطي اختصاص القضاء المستعجل وفقاً

لنص المادة (٤٥) من قانون المرافعات ويتوفر وجه الإستعجال فـــي هذه الحالة من الضرر الذي قد يلحق بحقوق المؤجر فيما يســـتجد مـــن الأجرة مقابل حق الإنتفاع بعد وقوع الفسخ بقوة القانون، وعلى ذلك فإذا ما خلت أوراق الدعوى من توافر هذا الشرط كما قام المستأجر بسداد الأرجة قبل إقفال باب المرافعة فـــي الدعـــوى إذ فـــي هذه الحالة ينتفي وجه الإستعجال في الدعـــوى رغم تحقق الشرط الفاسخ الصريح الذي يغدو إعماله والحالة كذلك مسألة موضوعية، كما وأن المستقر عليه قضاء هـــو أن تأخر المؤجر في إقامة الدعوى المستعجلة مدة طويلة بعـــد تحقق الشرط الفاسخ الصريح أمر يزيل صفة الإستعجال في الدعوى[١].

وخلاصـــة ما سبق أنه إذا أقيمت دعوى مستعجلة بطلب طرد المســـتأجر لتحقق الشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه في العقـــد بـــتأخره فـــي ســـداد الأجرة تعين على قاضي الأمور المســـتعجلة البحث في توافر الشروط الثلاثة سالفة الذكر أخذاً مـــن ظاهر المستندات، فإذا استبان له توافرها قضى بالطرد، والقضـــاء بالطرد إن هو إلا إجراء وقتي لا يمس أصل الحق ولا يقيد القضاء الموضوعي إذا أعيد طرح النزاع عليه.

والـــرأي أن حكم الطرد المستعجل إن هو إلا حكم تهديدي في

---

(١) فـــي تفصـــيلات ذلـــك – إلتزامات المؤجر والمستأجر – طبعة ١٩٩٥ للمؤلف ص ٥٩ وما بعدها.

الواقـــع يهـــدف إلـــى دفع المستأجر إلى سرعة سداد الأجرة المتأخرة عليه وآية ذلك أن المشرع قد نص في الفقرة "ب" من المـــادة (١٨) مـــن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٨٠ على أنه: "لا يـــنفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخـــير في سداد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما ســـدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم ويشـــرط أن يـــتم التنفـــيذ فـــي مواجهة المستأجر، كما يجوز للمستأجر أن يستشكل في تنفيذ الحكم عقب صدوره طالباً وقف تنفيذه ويشترط في هذه الحالة أن يقوم بعرض الأجر المقضي بطرده لتأخره فيها عرضاً قانونياً على المؤجر ويقضي له في هـــذه الحالة بالوقف لتغير المراكز القانونية، بل يجوز له أيضاً أن يقـــوم بعـــرض الأجرة في الإستئناف، وقد استقرت أحكام القضـــاء المســـتعجل علـــى القضاء في هذه الحالة بإلغاء حكم الطرد الصادر من أول درجة والقضاء بعدم اختصاص القضاء المســـتعجل تأسيســـاً علـــى انتفاء وجه الإستعجال الذي يتعين توافـــره في أية حالة كانت عليها الدعوى حتى ولو كانت في الاستئناف، أما إذا استبان لقاضي الأمور المستعجلة عدم جدية القـــول بـــتحقق الشرط الفاسخ الصريح أو ثارت منازعة ولم يستشف من الأوراق ثمة مرجح لأحد الرأيين على الآخر وأن الأمـــر قـــد بات في حاجة إلى بحث متعمق موضوعي كندب الخبراء أو الإحالة إلى التحقيق فإنه يتعين في مثل تلك الحالات

القضاء بعدم اختصاص القضاء المستعجل لأن في القضاء بالطرد في مثل هذه الحالات مساس بأصل الحق.

مطالبة الحارس القضائي بطرد المستأجر:

المستقر عليه فقهاً وقضاء أن الحراسة القضائية إنما هي إجراء مؤقت والحارس القضائي يعد نائباً عن التقاضي وذوي الشأن ومن ثم فإنه يكون له من الحقوق أكثر من حقوق ذو الشأن ولذلك لا يجوز له المساس بأوضاع المستأجر الذي يحوز العين بعقد إيجار صحيح إلا إذا ما تأخر في سداد الأجرة فيحق له مطالبته بها، أو طلب طرده من العين إذا ما تحقق الشرط الصريح الفاسخ أي ذات حقوق المالك المحجوب عن الإرادة[١].

وقد ذهب اتجاه آخر إلى القضاء بطرد المستأجر لتأخره في سداد الإيجار للحارس القضائي مكتفية في ذلك بإنذار الحارس المستأجر بضرورة سداد الأجرة إليه دون أن يقدم في ذلك عقد الإيجار عن سداد الإيجار للحارس يعتبر بمثابة عقبة مادية في سبيل تنفيذ حكم الحراسة ويختص القاضي المستعجل بإزالتها لتوافر الإستعجال المتمثل في المحافظة على حقوق الملاك الذين يمثلهم الحارس فيما يستجد من الأجرة[٢]، ويؤخذ على هذا الإتجاه أنه يعطي للنائب أكثر مما للأصيل

---

(١) الدعوى رقم ٥١٩ لسنة ١٩٨٠ مستأنف مستعجل القاهرة جلسة ١٩٨٠/٥/١٨.

(٢) الدعوى رقم ٦٠٩٧ مستعجل القاهرة ١٩٨٠/١/١٥، الدعوى رقم ٣٤٠ لسنة ١٩٨٠ مستعجل القاهرة جلسة ١٩٨٠/٢/١٣.

كما يلاحظ هنا أن العقبات القانونية في سبيل تنفيذ حكم الحراسة هي أن اختصاص قاضي التنفيذ بوصفه قاضياً للأمور المستعجلة.

إذ أنـــه سوى بين ما إذا كان شغل المستأجر للعين بناء على عقد إيجار مكـتوب أو عقـد إيجـار شفوي وفي ذلك ما يتعارض مع اختصاص القضـاء المســتعجل الذي يخرج عن نطاق اختصاصه تنفيذ الإتفاقات الشـفوية، ومــن ثم فإن الإتجاه الأول هو المتسق مع طبيعة اختصاص القضـاء المســتعجل ويتعين لذلك على الحارس القضائي أن يستند في طلـب طـرد المســتأجر المتأخر في سداد الأجرة على الشرط الفاسخ الصــريح ويستلزم ذلك بداهة وجود عقد الإيجار مع الحارس القضائي، واستناداً إلى ذلك فإنه لابد أن يقوم الحارس القضائي استلام عقود إيجار أعـيان الحراسة من ذوي الشأن في محضر لاستلام ولا يكتفي بما هو شـائع الآن من استلامه للأعيان المفروضة عليها الحراسة دون عقود الإيجـار الخاصة بها، وعند امتناع ذوي الشأن عن تسليمه تلك العقود الإيجاريـة نـرى أنه ليس هناك ثمة ما يمنع إلتجائه إلى قاضي التنفيذ الوقتي لاستصدار أمر منه بإلزام ذوي الشأن بتسليمه تلك العقود، ولكن ما الحل فيما لو لم يتمكن الحارس القضائي من استلام عقود الإيجار من المـلاك ذوي الشـأن لسـبب من الأسباب خصوصاً وأن المستأجرين يرفضون هم أيضاً في بعض الأحيان إطلاعه على النسخ الأخرى التي فـي حوزتهم من تلك العقود ويكون ذلك غالباً بإيعاز من بعض الملاك الذيـن فرضت الحراسة القضائية على غير هواهم. والسؤال الآن هل يقـف الحـارس القضائي مكتوف الأيدي مع هؤلاء المستأجرين الذين يمتنعون عن سداد الإيجار له بصفته، الأمر الذي يؤدي في النهاية إلى شل مأموريته وتكون الحراسة القضائية لذلك عديمة الجدوى.

والحـل فـيما نرى هو أنه يكون للحارس القضائي الحق في إقامة الدعاوى الآتية ضد مستأجري العقار:

١) دعـوى موضوعية ضد المستأجر بطلب تحرير عقد إيجار جديد معـه بصـفته، وحقيقة فإن مستأجري العقار طالماً كانوا يشغلوا وحداتهـم بموجـب عقود إيجار صحيحة من الملاك قبل فرض الحراسـة فإنهم غير مطالبين بتحرير عقود إيجار جديدة إذ يحل الحارس القضائي محل ذوي الشأن في تلك العقود ولكننا نرى أن الممـنوع هنا هو تحرير عقد إيجار جديد مختلف في بعض بنوده عـن الأول أما مطالبة الحارس القضائي بعقد إيجار يكون مطابقاً للعقـد الأول حـتى يسهل له ممارسة المأمورية المنوطة به فذلك أمـر آخـر لا تقـف في سبيله عقبه قانونية والمختص بذلك هو القضاء الموضوعي وليس القضاء المستعجل الذي لا يتسع نطاق اختصاصـه لمسـألة الإلـزام وبحث كافة الأوجه المتعلقة بعقد الإيجار القديم.

٢) دعوى موضوعية ضد المستأجر المتأخر في سداد الإيجار بطلب إلزامه بسداد المبلغ له بصفته حارساً قضائياً.

٣) دعوى مستعجلة ضد مستأجري العقار بطلب سماعهم الحكم بصفة مستعجلة بتعاملهم مع الحارس القضائي بصفته، استناداً إلى نص المـادة (٤٥) مـن قـانون المرافعات باعتبار أن ذلك الأمر من المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت.

٤) وأخيراً فإنه ليس هناك ثمة ما يمنع الحارس القضائي من إقامة دعوى مستعجلة بطلب طرد المستأجر المتأخر في سداد الإيجار إلى اختصاص قاضي الأمور المستعجلة المنصوص عليه بالمادة (٤٥) من قانون المرافعات باعتبار أن ذلك إجراء وقتي تقتضيه طبيعة الظروف محافظة على حقوق ذوي الشأن وحتى يستطيع الحارس مباشرة مهمته، ويقضي له بذلك قاضي الأمور المستعجلة طالما استبان له من ظاهر أوراق الدعوى تعنت المستأجر في موقفه وتأخره في السداد، وحكمه في ذلك وقتي لا يتقيد به قضاء الموضوع إذا أعيد طرح النزاع عليه، ونجد لذلك سنداً في أحد الأحكام الصادرة عام ١٩٣٣ من محكمة الاستئناف المختلط إذ قضت بأن طرد المستأجر لتأخره في دفع الأجرة في الميعاد يجوز أن يصدر به حكم بصفة مستعجلة من قاضي الأمور المستعجلة بصفته إجراء وقتي حتى مع عدم النص في العقد على الفسخ حتماً وبالإجراءات خصوصاً إذا كان الإيجار قد يجاوز حداً كبيراً[1].

* * *

[1] استئناف مختلط ٤ يناير سنة ١٩٣٣ مج ٤٥ ص... ك.... ومشار إليه في مؤلف الأستاذين/ صلاح الدين بيومي وإسكندر سعد زغلول – الموسوعة في قضاء الأمور المستعجلة – الطبعة الثانية ١٩٧١ ص٤٢٣.

الباب الثاني

الإخلاء لتكرار التأخر في الوفاء بالأجرة

الباب الثاني
الإخلاء لتكرار التأخير في الوفاء بالأجرة

تنص المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في فقرتها الأخيرة على أنه: "فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال" وقد جاء بتقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب تعليقاً على ذلك النص بأن اللجنة رأت نقل العبارة سالفة الذكر إلى نهاية الفقرة حتى ينصرف أثرها سواء على القضايا التي يختص بها القضاء العادي أو القضاء المستعجل على حد سواء.

معنى التكرار:

يتوافر التكرار كلما تكرر من المستأجر التأخير في الوفاء بالأجرة بمعناها القانوني مما يضطر معه المؤجر إلى رفع دعواه أمام القضاء بطلب إخلائه أو طرده فيستعمل المستأجر رخصة توقي الحكم بالإخلاء أمام محكمة الموضوع أو رفضه توقي تنفيذ الحكم المستعجل أمام القضاء المستعجل إن كان الحكم بالطرد ووجوب أن تكون الدعاوى السابقة من دعاوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة مؤداه أن دعاوى المطالبة بالأجرة وأوامر الأداء بالأجرة المستحقة لا تكفي لتوافر حالة التكرار إذ أن التكرار لغة معناه أن تكون الدعوى أو الدعاوى السابقة متماثلة مع الدعوى المنظورة أي من دعاوى الإخلاء أو الطرد لعدم سداد الأجرة سواء أمام القضاء العادي أو القضاء المستعجل.

وخلاصة ذلك أن التكرار هو تكرار لإمتناع أو تأخير سابق بما يتحقق به ثبوت ميل المستأجر إلى المماطلة واتجاهه إلى إعنات المؤجر باضطراره إياه إلى سلوك الإجراءات القضائية أكثر من مرة وهذه الحالة التي وضع لها المشرع هذا الجزاء لا يكشف عنها تأخير المستأجر لأول مرة بل تأخيره الثاني أو التالي ومن ثم فإن القضاء في الدعوى السابقة بعدم قبولها أو رفضها لسبب آخر لا يتعلق بالوفاء بالأجرة لا يصلح لتوافر حالة التكرار[1].

شروط توافر حالة التكرار:

يشترط لتوافر حالة التكرار ضرورة توافر الشروط الآتية:

أ) سبق رفع المؤجر دعوى إخلاء على ذات المستأجر لذات السبب وهو امتناعه أو تأخره عن سداد الأجرة المستحقة سواء في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو في ظل تشريع سابق أو سبق رفع المؤجر دعوى طرد (مستعجلة) على ذات المستأجر لذات السبب وهو امتناعه أو تأخره عن سداد الأجرة في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي استحدث المساواة بين دعوى الإخلاء الموضوعية ودعوى الطرد المستعجلة في ثبوت واقعة التكرار.

ب) أن يثبت في الدعوى الأولى تأخر المستأجر عن سداد الأجرة المستحقة بعد تكليفه بالوفاء بها تكليفاً صحيحاً.

ج) أن يصدر حكم نهائي في الدعوى الأولى يتضمن عدم إجابة

---

[1] المستشار / عبد الحميد عمران – المرجع السابق – ص ١٠٦.

المؤجر إلى طلب الإخلاء أو الطرد لقيام المستأجر بأداء الأجرة إبان نظرها.

د) أن تستمر العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر بعد صدور الحكم النهائي في الدعوى الأولى.

ويكفي سبق صدور حكم نهائي واحد في دعوى بالإخلاء أو بالطرد ثم يتأخر المستأجر مرة أخرى عن سداد الأجرة المستحقة فترفع عليه دعوى الإخلاء أو الطرد لتكرار التأخير في سداد الأجرة[1].

السابقة الأولى وشروطها:

المستفاد من أحكام محكمة النقض التي ذهبت إلى أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإن كان قد اعتبر في المادة (١٨/ب) التأخر في وفاء الأجرة أما قاضي الأمور المستعجلة ضمن حالات التكرار التي تبرر الإخلاء إلا أن هذا الحكم لا ينطبق على الأحكام المستعجلة الصادرة قبل العمل بهذا القانون ويترتب على هذا القضاء ما يلي:

١) أن الأحكام الصادرة من القضاء المستعجل قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (في ١٩٨١/٧/٣١) بعدم قبول الدعوى لوفاء المستأجر بالأجرة لا يجوز التعويل عليها كسابقة في التكرار.

٢) أن الأحكام الصادرة من محكمة الموضوع قبل تاريخ العمل

---

(١) الدكتور/ عبد الناصر توفيق العطار – المرجع السابق ص ٦٥١.

بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (في ١٨/٨/١٩٦٩) بعدم قبول الدعوى لوفاء المستأجر بالأجرة لا يجوز التعويل عليها كسابقة في التكرار لأن القانون الذي صدرت في ظله لم ينص على حالة التكرار.

٣) أن الأحكام الصادرة من محكمة الموضوع في ظل القانونين (٥٢/ ١٩٦٩، ٤٩/١٩٧٧) بعدم قبول الدعوى لوفاء المستأجر بالأجرة تصلح سابقة في التكرار لم تحدث إلا في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ باعتبار أن القانونين سالفي الذكر تضمنا النص على حالة التكرار[1].

ضرورة تقديم المستأجر مبررات تقدرها المحكمة ليتوقى الحكم بالإخلاء أو الطرد:

والمقصود بالمبررات هنا هي المبررات التي يقدمها المستأجر للمحكمة في المرة الأخيرة أي في دعوى الإخلاء لتكرار الإمتناع أو التأخير التي كونت مع ما سبقها حالة التكرار بخلاف مرات التأخير السابقة التي تعتبر مجرد عامل مساعد على اعتبار الفعل المادي تكراراً.

وهذه المبررات لابد أن يكون لها أصل ثابت بأوراق الدعوى وتخضع لتقدير المحكمة التي لها - إن رأت جديتها - كأن يكون ثمة نزاع الأجرة بين المؤجر والمستأجر كمسوغ لامتناع المستأجر عن الوفاء بالأجرة مرة واحدة أو أن يكون المؤجر قد توفي ولم يستطيع

(١) المستشار / محمد عزمي البكري - المرجع السابق - ص ٩٧٨.

المســـتأجر الوقوف على الورثة المستحقين للأجرة من بعده فإذا أخذت المحكمـــة بذلـــك كمـــبرر مقـــبول لديها لم تقض بالإخلاء وإلا أخلت المســـتأجرة وتقديـــر هذه المبررات من مسائل الواقع فمن ثم لا تجوز إثارتها لأول مرة أمام محكمة النقض[١].

ومـــتى ثبت تكرار تأخير المستأجر في وفاء الأجرة المستحقة تعين الحكم بإخلائه ولو سدد الأجرة المستحقة في الدعوى المطروحة قبل قفل بـــاب المرافعة فيها، ويلاحظ أن طلب الإخلاء للتكرار في التأخير عن وفـــاء الأجرة يعتبر سبباً للإخلاء متميزاً عن طلب الإخلاء للتأخير في وفـــاء الأجـــرة فـــإذا بـــنى المؤجر دعواه على كلا السببين تعين على المحكمة إذا هي رفضت دعواه أن تعرض لكل من السببين وإن أجابت الدعوى بناء على أحد السببين تعين على محكمة الاستئناف إن هي رأت مخالفة محكمة أول درجة أن تقول كلمتها في السبب الآخر[٢].

* * *

---

[١] المستشار / عبد الحميد عمران – المرجع السابق ص١١٣.

[٢] الدكتور / سليمان مرقص – المرجع السابق ص ٨٩.

من أحكام محكمة النقض

١) وحيث أن ما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وفساد الاستدلال والقصور في التسبيب وفي بيان ذلك يقول أن المحكمة المطعون في حكمها لم تعول على الحكم الصادر في الدعوى رقم ٤٩٨٠ لسنة ١٩٨٣ مدني كلي اسكندرية واستئنافها برقم ٤٧١ لسنة ٤٠ ق اسكندرية كسابقة للتكرار في الدعوى الماثلة برغم أن الحكم الابتدائي قضى بإخلاء المطعون ضدها للتأخير في السداد وأن الحكم الإستئنافي ولئن كان قد ألغى الحكم الأول برفض الدعوى إلا أن ذلك كان نتيجة لقيام المطعون ضدها بسداد الأجرة المتأخرة إبان نظر الاستئناف توقياً للإخلاء مما يعد معه سابقة للتكرار ويحمل معنى التسويف والمماطلة من جانب المطعون ضدها التي لم تقدم مبررات معقولة لتكرار التأخير في الدعوى الماثلة ويتحقق موجب الإخلاء للتكرار مما يعيب حكمها ويستوجب نقضه.

وحيث أن هذا النعي سديد أن مفاد نص المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أنه يشترط لتوافر حالة التكرار في دعوى الإخلاء لتكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة عليه أن يكون التأخير أو الإمتناع قد رفعت بشأنه دعوى إخلاء موضوعية أو دعوى طرد مستعجلة

يتفق في أيهما للمحكمة تأخير المستأجر وامتناعه عن سداد أجرة مستحقة عليه بالفعل وغير متنازع في مقدارها أو شروط استحقاقها ولكنه توقى صدور الحكم بالإخلاء أو تنفيذ حكم الطرد المستعجل بسداد الأجرة المستحقة والمصروفات والأتعاب إبان نظرها وأن ثبوت تكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة لا يستلزم بالضرورة أن يصدر في الدعوى السابقة حكم نهائي إذ لم يستلزم المشرع هذا الشرط سواء في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو في القانون الحالي رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن ثم يكفي لتحقق التكرار أن تتحقق المحكمة وهي تنظر دعوى الإخلاء للتكرار من أن المستأجر سبق أن تأخر أو امتنع عن سداد أجرة مستحقة عليه بالفعل وغير متنازع في مقدارها وأنه قام بسدادها مع المصاريف والأتعاب لكي يتوقى الحكم بالإخلاء ومن المقرر كذلك في قضاء هذه المحكمة أن تكرار تأخير المستأجر في الوفاء بالأجرة يوجب الحكم بالإخلاء ولو قام بسداد الأجرة المستحقة عليه أثناء سير الدعوى اللاحقة وذلك وفقاً لنص المادة (١٨/ب) سالفة الذكر - إلا إذا قدم لمحكمة الموضوع مبررات مقبولة لهذا التأخير أو الإمتناع - لما كان ذلك، وكان الواقع في الدعوى - حسبما يبين من أوراقها - أن الطاعن أقامها بطلب إخلاء المطعون ضدها من شقة النزاع لتكرار تأخرها في سداد الأجرة على سند من سابقة الحكم الصادر في الدعوى رقم ٤٩٨٠ لسنة ١٩٨٣ مدني إسكندرية الإبتدائية

واستئنافها رقم ٤٧١ لسنة ٤٠ ق إسكندرية. وكان البين من مطالعة الحكم الأول أن أقام الطاعن دعواه ضد المطعون ضدها بطلب إخلاء شقة النزاع للتأخير في سداد الأجرة وقضى فيها بتاريخ ١٩٨٤/٤/٢٤ بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٧/١٠/١ والإخلاء مع التسليم لتأخير المطعون ضدها في سداد تلك الأجرة كما يبين من الإطلاع على الحكم الصادر في الاستئناف رقم ٤٧١ لسنة ٤١ ق إسكندرية المرفوع من المطعون ضدها ضد الطاعن وقضى فيه بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى لما تبين للمحكمة أن المطعون ضدها قد قامت بسداد كامل الأجرة المستحقة وملحقاتها شاملة النفقات الفعلية والمصاريف إلى ما قبل قفل باب المرافعة أمامها إبان نظر الاستئناف توقياً للإخلاء ومن ثم وإعمالاً للقواعد الواردة في المساق المتقدم كان يتعين التعويل على الحكم الصادر في الاستئناف المذكور كسابقة للتكرار في الدعوى الماثلة – وإذ خالف الحكم المطعون فيه – المؤيد لقضاء الحكم الابتدائي – هذا النظر ولم يعول عليها كسابقة للتكرار بمقولة أن الحكم الصادر في الدعوى رقم ٤٩٨٠ لسنة ١٩٨٣ بالإخلاء قد ألغى في الاستئناف رقم ٤٧٠ لسنة ٤١ ق إسكندرية ورتب على ذلك قضاءه برفض الدعوى. فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما يوجب نقضه دون بحث باقي أسباب الطعن وإذ حجبه هذا عن بحث المبررات المقبولة للتأخير في الدعوى الماثلة من عدمه والقول الفصل في هذا الخصوص ومن

ثم يكون مع النقض الإحالة.

(الطعن رقم ٢٧٢٨ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٥/١/٢٦)

٢) وفـــاء المســـتأجر بالأجرة المستحقة للمؤجر قبل انعقاد الخصومة أثره - لا تقوم به حالة التأخير وتكرار الإمتناع عن الوفاء بها.

(الطعن رقم ٥١٥ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/١٩)

٣) عرض الطاعن الأجرة المستحقة شاملة رسم النظافة ونفقات رفع الدعـــوى علـــى المؤجر وإيداعها خزينة المحكمة على ذمته قبل انعقاد الخصومة بتمام إعادة إعلانه أثره - مبريء لذمته ولا تقوم حالـــة تكـــرار التأخـــير في الوفاء بها - وفي ذلك قضت محكمة الـــنقض بأنـــه لمـــا كان الثابت من الأوراق أن الطاعن لم يعلن لشخصـــه بصحيفة الدعوى الراهنة لحضور جلسة ١٩٩٠/١٢/٢ المحدد لنظرها وقد أعيد إعلانه بها بتاريخ ١٩٩١/١/٢١ لحضور جلسة ١٩٩١/٢/٢ بعد قيامه بعرض الأجرة المستحقة عليه شاملة رسم النظافة حتى نهاية ديسمبر سنة ١٩٩٠ ونفقات رفع الدعوى علـــى المطعـــون ضده بموجب إنذار العرض المعلن إلى الأخير بـــتاريخ ١٩٩٠/١١/٢٦ ثم إيداعها خزانة المحكمة على ذمته في اليوم التالي فمن ثم فإن هذا الإيداع الحاصل قبل انعقاد الخصومة بتمام إعادة إعلان الطاعن يكون مبرئاً لذمته من الأجرة المستحقة عليه للمطعون ضده فلا يعتبر متأخراً في الوفاء بها وبالتالي مثلاً تقـــوم به حالة تكرار التأخير في الوفاء بالأجرة المنصوص عليها في الفقرة "ب" من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإخلاء الطاعن من الشقة موضوع النزاع على توافر حالة التكرار في التأخير بالوفاء بالأجرة فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٥١٥ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/١٩)

٤) تكرار تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة الموجب لإخلائه من العين المؤجرة (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) المقصود به ثبوت مرده على عدم الوفاء بها في مواعيدها المرة تلو الأخرى لا يحول دون توافر التكرار سداد الأجرة قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى.

(الطعن رقم ١٥٩٧ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/١/٦)

٥) تقدير مبررات التأخير في الوفاء بالأجرة من إطلاقات محكمة الموضوع شرطه إقامة قضاءها على أسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق.

(الطعن رقم ٤٧٠٥ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٣)

٦) تكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة الموجب لإخلائه جواز تفاديه الحكم بالإخلاء إذا قدم مبررات مقبولة، قصر المبرر على الدعوى المقامة دون حالات التأخير السابقة (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

(الطعن رقم ٤٧٠٥ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٣)

التكليف بالوفاء غير لازم:

٧) التكلــيف بالوفاء بالأجرة غير لازم لقبول دعوى الإخلاء لتكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بها (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) مــبادرة المستأجر بسداد الأجرة قبل قفل باب المرافعة لا يغنــي عــن وجــوب الحكم بالإخلاء ما لم يقدم مبررات مقبولة للتأخــير أو الإمتــناع ثبوت الوفاء بالأجرة المستحقة قبل انعقاد الخصومة في دعوى الإخلاء للتكرار. لا تقوم بها حالة التكرار.

(الطعن رقم ٢٧٧٤ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/١/٢٠)

٨) تكــرار امتــناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة علــيه شــرطه سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء أو دعوى مستعجلة بالطرد وتوقيه الحكم بالإخلاء أو تنفيذ حكم الطرد بسداد الأجــرة المستحقة ومصاريف الدعوى ونفقاتها. دعاوى المطالبة بالأجرة أو أوامر الأداء لا تتوافر به واقعة التكرار.

(الطعن رقم ٩٨٥ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/٦/٢٦)

٩) وأيضـــاً - من المقرر وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أنه يشترط لتوافر حالة التكرار أن يكون التأخير أو الإمتناع قد رفعت بشأنه دعوى إخلاء موضوعية أو دعوى طرد مستعجلة يتحقق في أيهما للمحكمة تأخير المستأجر أو امتناعه عن سداد أجرة مستحقة عليه بالفعل وغير متنازع في مقدارها أو شروط استحقاقها ولكنه توقى صدور الحكم بالإخلاء أو تنفيذ حكم الطرد المستعجل بسداد الأجرة المستحقة والمصروفات والأتعاب إذ أن كلمة التكرار لغة

تعني أن تكون الدعوى أو الدعاوى السابقة متماثلة مع الدعوى المنظورة أي من دعاوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة ويستوي أن تكون قد رفعت أمام القضاء العادي أو القضاء المستعجل ومن ثم يخرج عن هذا المعنى دعاوى المطالبة بالأجرة وأوامر الأداء بالأجرة المستحقة فلا تتوافر بها واقعة التكرار.

(الطعن رقم ٢٩٥٠ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٣/٦/١٠)

قرار شطب الدعوى السابقة وأثره:

١٠) المقرر في قضاء محكمة النقض - أن ثبوت تكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة لا يستلزم بالضرورة أن يصدر في الدعوى السابقة حكم نهائي إذ لم يستلزم المشرع هذا الشرط سواء في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو في القانون الحالي رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن ثم يكفي لتوافر التكرار أن تتحقق المحكمة وهي تنظر دعوى الإخلاء للتكرار من أن المستأجر سبق أن تأخر أو امتنع عن سداد أجرة مستحقة عليه بالفعل وغير متنازع في مقدارها وأنه قام بسدادها مع المصاريف والأتعاب لكي يتوقى الحكم بالإخلاء. لما كان ذلك، وكان شطب الدعوى لا يعدو أن يكون وعلى ما نصت عليه المادة (٨٢) من قانون المرافعات قرار من القرارات التي تأمر بها المحكمة ولا يعتبر من قبيل الأحكام إلا أنه إذا سجلت المحكمة قبل إصدار قرارها بشطب الدعوى ما يفيد أن هناك أجرة مستحقة على المستأجر ولم ينازع فيها وأنه توقى الحكم بالإخلاء أو الطرد بسداد الأجرة والمصاريف والأتعاب وقبلها منه المؤجر فيمن

العبــث القول بأن ينتظر المؤجر في دعواه حتى يحكم فيها إذ أن مــآل دعواه هو الرفض إعمالاً لحكم القانون سالف البيان ومن ثم فإن قرار شطب الدعوى على هذا النحو يتحقق به التكرار إذا ما امتنع المستأجر بعد ذلك عن سداد الأجرة أو تأخر في الوفاء بها ولا يعتــبر كذلك إذا جاء قرار الشطب مجرداً وخلت الأوراق أو محاضــر الجلســات مما يفيد أن المستأجر تأخر في سداد أجرة مســتحقة ولم ينازع فيها وتوقى الحكم بالإخلاء أو الطرد بسدادها مــع المصاريف والأتعاب فعندئذ لا تعتبر تلك الدعوى يتحقق بها التكرار المطلوب للإيجار.

(الطعن رقم ٢٩٥٠ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٣/٦/١٠)

١١) مفــاد نــص المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن – وعلى ما جرى به قضــاء هــذه المحكمة – أن التكرار في الإمتناع أو التأخير عن ســداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها أثناء نظر الدعــوى يســتلزم لتحققه سبق إقامة دعوى موضوعية أو دعوى مستعجلة بإخلاء العين المؤجرة وأن يكون عدم إجابة المؤجر إلى طلــب الإخلاء في تلك الدعوى مرده قيام المستأجر بأداء الأجرة إبان نظرها إذ بذلك تثبت سابقة تأخره أو امتناعه عن سدادها أما إذا قضى بها بعدم القبول أو كانت دعوى مطالبة بأجرة فلا تصلح لتوافر حالة التكرار.

(الطعن رقم ١٠٧٨ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٢/٢/٥)

١٢) يجب أن تكون العلاقة الإيجارية مازالت قائمة بين طرفيها بعد الحكم برفض دعوى الإخلاء في المرة السابقة أما إذا انقضت هذه العلاقة بالحكم نهائياً بفسخ عقد الإيجار وتنفيذ الحكم فإن واقعة تأخر المستأجر عن أداء الأجرة في تلك الحالة السابقة لا تصلح سنداً لثبوت تكرار التأخر عن الوفاء بالأجرة في العلاقة الإيجارية الجديدة التي قد تنشأ بين الطرفين عن ذات العين المؤجرة بعد فسخ العقد السابق.

(الطعن رقم ٧٨٩ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٨٩/١١/٢٢)

١٣) تكرار تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة الموجب لإخلائه المقصود به ثبوت تعوده على عدم الوفاء بها في مواعيدها المرة تلو الأخرى لا يحول دون توافر التكرار سداده كامل الأجرة بعد رفع الدعوى.

(الطعن رقم ٣٩٧٧ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٢/١١/٨)

١٤) التكليف بالوفاء غير لازم في دعوى إخلاء المستأجر لتكرار امتناعه أو تأخره في الوفاء بالأجرة. (م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١)

(الطعن رقم ٣٩٧٧ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٢/١١/٨)

وأيضاً (الطعن رقم ٢٠٦٩ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٢/١٢/٦)

١٥) تكرار تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة الموجب لإخلائه المقصود به جواز تفاديه الحكم بالإخلاء إذا قدمت مبررات مقبولة متعلقة بحالة التكرار المقامة فيها الدعوى (م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

(الطعن رقم ٢٠٢٩ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٢/١٢/٦)

١٦) ثبوت تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة عدم استلزام صدور حكم نهائي بالضرورة في الدعوى السابقة. مؤداه. قرار شطب الدعوى يتحقق به التكرار. شرطه. تسجيل المحكمة قبل إصدار قرارها بالشطب توقي المستأجر الحكم بالإخلاء بسداده الأجرة المستحقة عليه والمصاريف والأتعاب وقبولها من المؤجر علة ذلك ورود قرار الشطب مجرداً وخلو الأوراق ومحاضر الجلسات مما يفيد ذلك. عدم اعتباره سابقة للتكرار.

(الطعن رقم ١٦٨٤ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٩١/١/٢٢)

وأيضاً (الطعن رقم ٣٣٥ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٩١/١١/٢٨)

١٧) القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم انسحابه على المراكز التي نشأت وانتهت قبل العمل به مؤداه الوفاء بالأجرة المتأخرة في دعوى الطرد أمام القضاء المستعجل التي تمت وانتهت قبل العمل بالقانون المذكور لا تقوم بها حالة التكرار الموجب للحكم بالإخلاء.

(الطعن رقم ١٦٧٤ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/٦/٢٤)

١٨) القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سريانه بأثر فوري على المراكز القانونية القائمة التي استمرت حتى نفاذه عدم انسحابه على المراكز التي أنشئت وانتهت قبل العمل به في ١٩٨١/٧/٣١. مؤداه. دعوى الطرد المستعجلة التي أقيمت وانتهت قبل العمل بالقانون المذكور. لا يتوافر بها ركن التكرار الموجب للحكم

بإخلاء العين المؤجرة.

(الطعن رقم ١٦٨٤ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٩٢/١/٢٢)

١٩) تكــرار التأخــير في سداد الأجرة المبرر للإخلاء بعد نفاذ أحكام قــانون رقــم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يكفي لتحققه سبق إقامة دعوى موضوعية أو مستعجلة بالإخلاء. (م ١٨/ب) من القانون المذكور.

(الطعن رقم ٤١٧٨ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٢/٤/٢٢)

وأيضاً (الطعن رقم ١٦٨٤ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٩٢/١/٢٢)

٢٠) الحكــم بعدم قبول الدعوى أثره زوال إجراءات الخصومة والآثار المترتبة على قيامها مؤداه عدم صلاحيتها سنداً لتوافر حالة تكرار تأخر المستأجر في سداد الأجرة.

(الطعن رقم ١٦٧٤ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/٦/٢٤)

٢١) يشترط لتوافر واقعة التكرار في امتناع المستأجر عن سداد الأجرة في المواعيد المتفق عليها الموجب للحكم بالإخلاء وفق نص المادة (١٨/ب) مــن القــانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – في شأن إيجار الأماكــن – أن يكون قد ثبت سبق امتناعه عن الوفاء في دعوى ســابقة ثــم ثــبوت تأخر المستأجر أو امتناعه بعد ذلك عن سداد الأجــرة دون مــبرر مما مفاده أن دعوى المؤجر بإخلاء العين المؤجــرة بســبب تكــرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة يطرح على محكمة الموضوع وبطريق اللزوم بحث أمر هــذا التأخــير أو الامتــناع باعتباره مسألة أولية وسبباً للإخلاء

مطروحاً ضمناً على المحكمة وليس طلباً جديداً بما لا يحول بينها وبيــن الحكــم بالإخلاء عند ثبوت التأخير أو الإمتناع عن الوفاء بالأجــرة دون تكرار. متى كان المستأجر قد تخلى عن استعمال الرخصة المخولة له بتوقي الحكم بالإخلاء بسداد الأجرة المتأخرة وكافــة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية قبل قفل باب المــرافعة في الدعوى كما أنه يجوز للمؤجر متى استأنف الحكم الصادر برفض دعواه لانتفاء واقعة التكرار أن يتمسك لأول مرة أمام محكمة الاستئناف بواقعة امتناع المستأجر عن الوفاء بالأجرة كسبب من أسباب الإخلاء وذلك وفقاً لما تقضي به المادة (٢/٢٣٥) من قانون المرافعات.

(الطعن رقم ١٢٨٣ لسنة ٨٥ ق – جلسة ١٩٩٠/٣/٢٨)

في الحكم بترك الخصومة كأساس لتوافر التكرار:

٢٢) إتجاه أول لمحكمة النقض (يجوز الإستدلال به):

وحيــث أن الطاعن ينعى بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الفســاد في الإستدلال وفي بيان ذلك يقول أن الحكم قد استخلص تكرار التأخير في سداد الأجرة من إقامة مورث المطعون ضدهم الدعاوى أرقام ٢ لسنة ٦٩ و ١٠٨٠ لسنة ٧١ و ١٠٦٨ لسنة ٧٤ مدني كلي سوهاج مع أن الخصومة في الدعويين الأولى والثانية قد تركت وبالتالي زال أثر العريضة في كل منهما كما أن الدعوى الثالثة قد شطبت ومضت المدة القانونية دون تجديدها مما يجعلها معتــبرة كأن لم تكن ومن ثم فإن استدلال الحكم من هذه الدعاوى

على تكرار التأخير في سداد الأجرة يكون قائماً على ما لا يؤدى إليه.

وحيث أن هذا النعي مردود ذلك أنه لما كان المقصود بالتكرار في التأخير في سداد الأجرة فيما يعنيه عجز المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يكون المستأجر قد مرد على عدم الوفاء بالأجرة في مواعيدها المدة تلو الأخرى. ثم سدادها قبل قفل باب المرافعة في الدعوى التي يضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة هذا المسلك بشرط أن يكون التأخير السابق قد رفعت بشأنه دعوى إخلاء موضوعية روعيت فيها الإجراءات التي تتطلبها المادة سالفة الذكر بما ينبئ عنه ذلك من إعنات للمؤجر ومشاغبة له باضطراره إياه للجوء للقضاء أكثر من مرة لإخلاء المستأجر وإساءة الأخير لاستعمال رخصة توقي الحكم بالإخلاء التي منحها له القانون وإذ كان الحكم المطعون فيه قد استخلص واقعة تكرار تأخر الطاعن في سداد الأجرة المستحقة عليه من دعاوى الإخلاء الموضوعية السابقة – التي رفعها مورث المطعون ضدهم عليه والتي انتهت بالترك أو الشطب نتيجة إساءة الطاعن لاستعمال رخصة توقي الحكم بالإخلاء ضده بسداد الأجرة المتأخرة قبل قفل باب المرافعة في كل منها وكان هذا الاستخلاص سائغاً ومستمداً من أدلة صحيحة تؤدي إليه فإن النعي عليه يكون بهذا السبب في غير محله.

(الطعن رقم ١٠٠٠ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٩/٢/٥)

إتجاه آخر لمحكمة النقض (لا يجوز الإستدلال به) :

٢٣) وحيث أن الطاعن ينعى بالسبب الأول على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب بيان ذلك يقول أنه تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بواقعة تكرار التأخير في الوفاء بالأجرة كسبب يبرر إخلاء المطعون عليها بالمادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقدم للتدليل على ذلك صورة من محضر جلسة ١٩٧١/١٢/٢٨ في الدعوى رقم ٨٠١ لسنة ١٩٧١ مدني كلي المنيا ثابت بها أن المطعون عليها توقت الحكم بالإخلاء بسدادها الأجرة المستحقة إلا أن الحكم المطعون فيه لم يرد على دفاعه في هذا الصدد وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه. وحيث أن هذا النعي في غير محله ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن التكرار في التأخير أو الإمتناع عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها أثناء السير في الدعوى عملاً بالمادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبق على واقعة الدعوى يستلزم لتحققه سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء أو دعوى مستعجلة بالطرد لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة في مواقيتها وأن يستقر الأمر فيها بحكم نهائي يقضي بعدم إجابة المؤجر إلى طلبه لقيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة إبان نظرها.

أما إذا قضى بترك الخصومة فيها فإنه لا يعتد بها على توافر التكرار في التأخير ذلك فإن مقتضى الحكم بترك الخصومة إلى

وزال إجـــراءاتها وزوال كافـــة الآثار المترتبة على قيامها فيعود الخصـــوم إلى الحالة التي كانوا عليها قبل رفعها وكأنها لم ترفع. لمـــا كان ذلك، وكان يبين من صورة محضر جلسة ١٩٧١/١٢/٢٨ في الدعوى رقم ٨٠١ لسنة ١٩٧١ مدني كلي المنيا والمقدمة من الطاعـــن لمحكمة الموضوع أي الطاعن ترك الخصومة في هذه الدعوى وقضت المحكمة بهذا الترك فإن الأثر المترتب على ذلك زوال إجـــراءاتها وكأنهـــا لم ترفع بعد ولا يصلح الحكم فيها لأن يتخذ أساساً لتوافر التكرار ومن ثم فلا التزام على المحكمة إن هي التفتـــت عن دفاعه في هذا الشأن ذلك أن الدفاع الجوهري المنتج في الدعوى ومن ثم فإن النعي على الحكم بهذا السبب يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٣٢٥ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٨٩/٥/١٨)

٢٤) فســـخ عقد الإيجار وتنفيذ الحكم لا يصلح سنداً لثبوت التكرار في عقد جديد: النص في المادة (١٨/ب) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: "إذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فـــي الوفاء بالأجرة المستحقة وفي مبررات تقدرها المحكمة حكم علـــيه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال" يدل على أنه المقصود بالتكرار في التأخير عن سداد الأجرة أن يكون المستأجر قد سبق له الإخلال بالتزامه بالوفاء بها في مواعيدها وتوقي صدور الحكم عليه بإخلاء العين المؤجرة بسداد الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر مـــن مصـــاريف ونفقات فعلية وذلك قبل إقفال باب المرافعة في

الدعوى السابقة التي اضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة هذا المسلك. مما مقتضاه وجوب أن تكون العلاقة الإيجارية مازالت قائمة بين طرفيها بعد الحكم برفض دعوى الإخلاء في المرة السابقة. أما إذا انقضت هذه العلاقة برفض دعوى الإخلاء في المرة السابقة. أما إذا انقضـت هـذه العلاقة بالحكم نهائياً بفسخ عقد الإيجار وتنفيذ الحكـم فـإن واقعة تأخر المستأجر عن أداء الأجرة في تلك المدة السابقة لا تصلح سنداً لثبوت تكرار التأخر عن الوفاء بالأجرة في العلاقة الإيجارية الجديدة التي قد تنشأ عن ذات العين المؤجرة بعد فسخ العقد السابق.

(الطعن رقم ٧٨٩ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٨٩/١١/٢٢)

٢٥) تقديـر محكمـة الموضـوع لمبررات التأخر عن الوفاء بالأجرة اقتصـارها على تلك التي يسوقها المستأجر في لدعوى المنظورة أمامها دون حالات التأخير السابقة.

(الطعن رقم ١٤٢٩ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/٦/٢٢)

وأيضاً (الطعن رقم ١٢٥٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٥/١/٢٤)

الإخلاء للتكرار:

٢٦) دعـوى الإخـلاء لـتكرار التأخير أو الإمتناع عن سداد الأجرة مبادرة المستأجر فيها بسداد الأجرة قبل قفل باب المرافعة وجوب الحكم بالإخلاء ما لم يقدم مبررات مقبولة للتأخير أو الإمتناع.

(الطعن رقم ٩٧٦ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٩)

٢٧) ثـبوت تأخير المستأجر أو امتناعه عن سداد الأجرة في الدعوى الأخيرة يتحقق به التكرار قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة قبل رفع الدعـوى لا تتوافر به حالة التكرار مؤداه منازعة المستأجر حول مقـدار الأجرة أمام محكمة الموضوع إثبات الحكم المطعون فيه الـرد السـائغ على ذلك وعدم إيراده مقدار الأجرة المستحقة وما سدد وما تبقى منها في ذمته قصور.

(الطعن رقم ٣٦٠ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٥/١١/١٦)

الأعذار في التأخير في سداد الأجرة:

٢٨) لما كانت الأعذار التي يبديها المستأجر من أوجه الدفاع الجوهرية التي يتوقف عليها الفصل في الدعوى باعتبارها المدار الذي ينبغي أن تقـبل أو تطـرح المبررات في خصوصها فإذا قبلت المحكمة عـذر المسـتأجر اعتبر مبرر التأخير في سداد الأجرة فلا يحكم بـالإخلاء وإذا رفضـت المحكمة العذر انتفى المبرر في التأخير ووجـب الحكـم بـالإخلاء للتكرار رغم سداد المستأجر للأجرة والأمـر يتطلـب في تلك الحالة أن تبين محكمة الموضوع الدليل على الذي اقتنعت به للحكم برفض قبول المبرر وإلا جاء حكمها مجهـل الأسـاس وعاب قضاءها القصور في التسبيب. لما كان ذلـك، وكان الواقع في الدعوى أن المطعون ضدهم طلبوا إخلاء الطاعـن من الشقة المؤجرة له لتكرار تأخره في سداد أجرة شهر يـناير سـنة ١٩٩٢ وثمن استهلاك المياه والكهرباء والثابت من الأوراق أن قام بسداد المطلوب وأجرة شهر يناير سنة ١٩٩٢ مع

الأجـرة المسـتحقة علـيه في ١٩٩٢/١٢/٣١ وذلك بإنذار عن صرف ١٩٩٢/٢/١ قبل رفع دعوى النزاع التي قدمت صحيفتها قلـم الكتاب في ١٩٩٢/٤/٩ سيما وأن هذا السداد قد تم في خلال المهلـة التـي مـنحها له المطلوب ضدهم بموجب تكليف الوفاء الحاصلين في ١٩٩٢/١/٢٦.

(الطعنان رقما ٦٤٢٠، ٦٩٣٢ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٦/٣/٢٨)

٢٩) قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة قبل إقامة الدعوى اللاحقة – أثره لا تتوافر به حالة التكرار الموجب للإخلاء.

(الطعنان رقما ٦٤٢٠، ٦٩٣٢ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٦/٣/٢٨)

٣٠) تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع في دعوى الإخلاء للتكرار في التأخير في سداد الأجرة بوجود عذر لديه في تأخره عن سداد رسم النظافة تخلو دعوى مستعجلة سابقة من مطالبته بهذا الرسم وخلـو التكلـيف بالوفـاء في الدعوى الحالية منه وأن المطعون ضدهم اعتادوا على عدم تحصيله منه سنوات وفوجيء بالمطالبة بـه بصـحيفة هـذه الدعوى قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لسـداده بعد رفع الدعوى تأسساً على أن دعوى النزاع لا تتطلب التكليف. بالوفاء ولم يقدم الطاعن مبررات مقبولة إهدار لدفاعه.

(الطعنان رقما ٦٤٢٠، ٦٩٣٢ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٦/٣/٢٨)

٣١) التكلـيف بالوفاء بالأجرة غير لازم لقبول دعوى الإخلاء لتكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بها (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة

١٩٨١) مبادرة المستأجر بسداد الأجرة قبل إقفال باب المرافعة لا يغني عن وجوب الحكم بالإخلاء ما لم يقدم مبررات مقبولة للتأخير أو الإمتناع ثبوت الوفاء بالأجرة المستحقة قبل إقامة عوى بالإخلاء لا تقوم بها حالة التكرار.

(الطعن رقم ٩٥ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٦/٢/١٤)

٣٢) تكرار امتناع المستأجر أو تأخره في سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) شرطه سبق إقامة دعوى موضوعية أو مستعجلة بالإخلاء واستقرارها بحكم نهائي بعدم إجابة المؤجر إلى طلبه للوفاء بالأجرة المتأخرة أثناء نظرها ثم ثبوت تأخره أو امتناعه بعد ذلك عن سداد الأجرة دون مبرر.

(الطعن رقم ١٩١ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٦/٢/٢٥)

٣٣) التكرار لغة المقصود به وجود أن تكون الدعاوى السابقة من دعاوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة دعاوى المطالبة بالأجرة وأوامر الأداء لا تتوافر به واقعة التكرار.

(الطعن رقم ٦٤٢ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٦/٢/٢٩)

٣٤) الحكم الصادر بترك الخصومة عدم صلاحيته كأساس لتوافر التكرار في التأخر في سداد الأجرة.

(الطعن رقم ٤٠٦٢ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٦/٤/٢٤)

شطب الدعوى وأثره:

٣٥) ثبوت تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة

المستحقة عدم استلزام صدور حكم نهائي بالضرورة في الدعوى السابقة مؤداه قرار شطب الدعوى يتحقق به التكرار شرطه تسجيل المحكمة قبل إصدار قرارها بالشطب توقي المستأجر الحكم بالإخلاء بسداده الأجرة المستحقة عليه والمصاريف والأتعاب وقبولها من المؤجر علة ذلك وورود قرار الشطب مجرداً وخلو الأوراق ومحاضر الجلسات مما يفيد ذلك عدم اعتباره سابقة للتكرار.

(الطعن رقم ٤٩٨٦ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٦/٢/٢٩)

٣٦) تكرار التأخير في الوفاء بالأجرة الموجب للحكم بالإخلاء (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) شرطه ثبوت امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بها في رفع الدعوى دون مبرر تقبله المحكمة وسبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء أو مستعجلة بالطرد وتوقيه الحكم بالإخلاء بسداد الأجرة المستحقة عليه والمصروفات والأتعاب قبل إقفال باب المرافعة.

(الطعن رقم ٦١٢٤ لسنة ٦٥ ق – جلسة ١٩٩٦/٧/٣)

٣٧) تكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة عليه شرطه تحقق المحكمة عن نظرها دعوى الإخلاء للتكرار سبق توقيه الحكم الإخلاء سداده الأجرة المستحقة والمصروفات والأتعاب.

(الطعن رقم ٣٩٤٨ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٦/٧/٣)

٣٨) ثبوت تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة عدم اشتراط صدور حكم نهائي بالضرورة في الدعوى السابقة.

(الطعن رقم ٣٩٤٨ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٦/٧/٣)

٣٩) تكرار تأخير المستأجر في الوفاء بالأجرة الذي يوجب الإخلاء من العين (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) المقصود به التقاعس عن أدائها التسويف في سدادها في دعوى إخلاء موضوعية سابق تم سدادها قبل قفل باب المرافعة فيها.

(الطعن رقم ٣٩٤٨ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٦/٧/٣)

تكرار التأخير في الوفاء بالأجرة:

٤٠) إن عدم أيراد المشرع بياناً لمبررات التأخير في الوفاء بالأجرة المنصوص عليها في المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أثره في إعمال المحاكم للنص المذكور وفقاً لما يقتضيه العقل ونص المادة (١٥٧) مدني، وذلك مؤداه وقوع حادث استثنائي لم يكون في وسع المستأجر دفعه أو توقعه جعل وفائه بالأجرة مرهقاً وليس مستحيلاً، واعتباره مبرراً للتأخير في الوفاء بها.

(الطعن رقم ٦٦٩٨ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٧/١٢/٢٢)

القاعدة:

إذا كان المشرع لم يورد بياناً لهذه المبررات بل عمم الحكم ليفسخ

المجـــال أمام المحاكم لتعمل حكم هذا النص مع ما يقتضيه العقل ومـــا جـــرى علـــيه نص الفقرة الثانية للمادة (١٥٧) من القانون المدنـــي – بشأن فسخ العقود – من أنه: "يجوز للقاضي أن يمنح للمديـــن أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة للالتزام في جملته وهو ما لازمه أن كل حادث استثنائي لم يكن في وسع المســـتأجر دفعـــه أو توقعه قد ترتب على حدوثه أن أصبح وفاء المســـتأجر بالأجرة في ميعاد استحقاقها مرهقاً حتى لو لم يصبح الوفـــاء في الميعاد مستحيلاً فإن هذا الحادث يصلح مبرراً للتأخير باعتبار هذا النص وذلك بعض تطبيقات نظرية الظروف الطارئة المنصـــوص علـــيها فـــي المـــادة (٢/١٤٧) من القانون المدني وحاصلها أن الطاريء غير المتوقع م نشأنه أن ينقص الإلتزامات إلى الحد المعقول دون اشتراط أن يصبح تنفيذ الالتزام مستحيلاً.

٤١) إن تقدير مبررات التأخير في الوفاء بالأجرة هو أمر واقع يستقل قاضي الموضوع بتقديره.

(الطعن رقم ٦٦٩٨ لسنة ٦٣ ق – جلسة ١٩٩٧/١٢/٢٢)

٤٢) إن تمســـك الطاعـــنة بسدادها أجرة المتجر قبل إعلانها بصحيفة الدعوى متأخرة عدة أشهر بسبب مرضها، وإصابة زوجها ودللت على ذلك بالمستندات وطلبها إحالة الدعوى إلى التحقيق، وإطراح الحكـــم المطعون فيه هذا الدفاع على سند من أن المبررات ينبغي أن تـــرقى إلى مرتبة القوة القاهرة وأن المرض لا يصلح مبرراً

دون أن يبحث جسامته وأثره على جعل الوفاء بالإلتزام في الميعاد مرهقاً يعتبر خطأ يرتب البطلان.

(الطعن رقم ٦٦٩٨ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٧/١٢/٢٢)

القاعدة:

أنـــه إذا كانـــت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بأنها أوفـت بأجـرة المتجر محل النزاع قبل إعلانها بصحيفة الدعوى مـتأخرة عـدة أشـهر بسبب مرضها المقعد عن العمل وإصابة زوجها في عينيه التي أدت إلى فصله واستدلت على ذلك بتقارير طبـية وطلبت إحالة الدعوى للتحقيق فأطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع ظناً منه أن المبررات ينبغي أن ترقى إلى مرتبة القوة القاهـرة فأطلق القول بأن المرض لا يصلح مبرراً دون أن يعني ببحث جسامته وأثره على جعل الوفاء بالإلتزام في الميعاد مرهقاً فأخطأ في تطبيق القانون.

٤٣) إن تكـرار التأخـير في الوفاء بالأجرة يجب التمسك به في ذات دعـوى الإخلاء المستندة إلى هذا السبب، وثبوت وفاء المستأجر بالأجـرة المستحقة أو إيداعها إيداعاً صحيحاً قبل رفع الدعوى لا تتوافر به حالة التكرار.

(الطعن رقم ١٠٣٠٣ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٧/١٢/١٨)

٤٤) إن تكرار تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة الموجب لإخلائه من العين المؤجرة طبقاً لنص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، والمقصـود به منع المستأجر الذي مرد على عدم الوفاء

بالأجـــرة فـــي مواعـــيدها المرة تلو الأخرى من إساءة استعمال التيســـير المخول له بتفادي الحكم بالإخلاء، ومقتضاه أن المحكمة التي تنظر طلب الإخلاء للتكرار منوط بها دون غيرها التحقق من إساءة المستأجر لاستعمال هذه الرخصة بالسداد بعد رفع الدعوى الموضـــوعية الســـابقة أو قبل تنفيذ حكم الطرد المستعجل، وذلك مـــؤداه أن لهـــذه المحكمة بحث توافر شروط لإخلاء في الدعوى الســـابقة سواء صحة التكليف بالوفاء أو وجود أجرة مستحقة غير متنازع في مقدارها أو شروط استحقاقها.

(الطعن رقم ٥٢٣ لسنة ٦٧ ق – جلسة ١٩٩٨/٥/١٨)

(الطعن رقم ٨٨٢٢ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/٢٦)

(الطعن رقم ٧٦٩٦ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/١٦)

(الطعن رقم ٨٨٣٦ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٢/٩)

٤٥) إن تكـــرار امتناع المستأجر أو تأخره عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء مشروط يسبق إقامة دعوى موضوعية أو مستعجلة بـــالإخلاء واســـتقرارها بحكم نهائي بعدم إجابة المؤجر إلى طلبه للوفاء بالأجرة المتأخرة إبان نظرها طبقاً لنص المادة رقم(١٨/ب) مـــن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، والقضاء بعدم قبول الدعوى أو رفضـــها لسبب آخر لا يتعلق بالوفاء بالأجرة له أثره في عدم صلاحيته لتوافر حالة التكرار.

(الطعن رقم ٨٠٦٢ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٤/٢٢)

(الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٦٧ ق – جلسة ١٩٩٨/٤/١٢)

٤٦) إن تكــرار المســتأجر فــي التأخير أو الإمتناع عن سداد الأجرة الموجــب للحكــم بالإخلاء ولو أوفى بها أثناء سير الدعوى طبقاً لــنص المــادة رقم (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. وشرطه سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء أو دعوى مستعجلة بالطرد.

(الطعن رقم ٥٩٤٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٨/٤/٣٠)

٤٧) إن عــرض الطاعن الأجرة المستحقة شاملة رسم النظافة ونفقات رفع الدعوى على المؤجر وإيداعها خزينة المحكمة على ذمته قبل انعقـــاد الخصومة تمام إعادة إعلانه له أثره في أن يكون مبريء لذمته ولا تقوم حالة تكرار التأخير في الوفاء بها.

(الطعن رقم ٨٨٢٢ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٨/٣/٢٦)

(الطعن رقم ١٠٤٠٩ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٨/٣/١١)

٤٨) إن تكــرار امتــناع المســتأجر عن سداد الأجرة الموجب للحكم بــالإخلاء مشــروط بسبق امتناعه عن الوفاء بالأجرة في دعوى سابقة ثم ثبوت تأخره أو امتناعه عن سدادها بعد ذلك دون مبرر.

(الطعن رقم ٨٥٥٦ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٨/٣/٢٥)

٤٩) إن الأعذار في التأخير في سداد الأجرة هو دفاع جوهري يتوقف علــيه الفصــل فــي الدعوى، وعلة ذلك هي قبول المحكمة عذر المستأجر اعتباره مبرراً لتكرار التأخير في سداد الأجرة فلا يحكم بــالإخلاء للتكرار، ورفض المحكمة هذا العذر له أثره في انتفاء

المبرر للتأخير، ووجوب الحكم بالإخلاء مشروط بأن تبين المحكمة الدليل الذي استندت إليه في رفضها للعذر وإلا كان حكمها قاصر البيان.

(الطعن رقم ٨٥٥٦ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/٢٥)

٥٠) إن تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع في دعوى الإخلاء للتكرار في التأخير في سداد الأجرة بوجود عذر لديه في تأخره عن سداد رسم النظافة حاصله أنه فوجيء بالمطالبة به في صحيفة الدعوى مستنداً في ذلك لخلو التكليف بالوفاء المعلن له من المطالبة به، وإقامة الحكم المطعون فيه قضاء بالإخلاء لتأخر الطاعن في الوفاء برسم النظافة وعرضه دون رفع الدعوى دون أن يقدم مبررات مقبولة، إهدار لدفاعه.

(الطعن رقم ٨٥٥٦ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/٢٥)

٥١) إن تكرار التأخير في الوفاء بالأجرة الموجب للإخلاء مشروط بسبق استعمال المستأجر حقه في توقي الإخلاء بالسداد وهو أمر مقتضاه أن يكون المحكمة التي تنظر طلب الإخلاء للتكرار منوط بها دون غيرها التحقق من إساءة المستأجر لاستعمال هذه الرخصة بالسداد بعدم رفع الدعوى الموضوعية السابقة أو قبل تنفيذ حكم الطرد المستعجل، وذلك مؤداه أن لهذه المحكمة بحث توافر شروط الإخلاء في الدعوى الموضوعية السابقة سواء صحة التكليف بالوفاء أو وجود أجرة غير متنازع في مقدارها.

(الطعن رقم ٢٢٧٨ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٨/٣/١٢)

رفض الإخلاء للتكرار تعتبر سابقة – وشروط ذلك:

٥٢) إخلاء المستأجر للتكرار في الامتناع أو التأخير في الوفاء بالأجرة – مناطه – وفاء المستأجر بالأجرة قبل رفع دعوى الإخلاء – أثره – انتفاء التأخير كشرط لتوافر التكرار. وجوب تحقق المحكمة عند الحكم بالإخلاء للتكرار من وقوع التأخير في سداد الأجرة إلى ما بعد انقضاء المواعيد المحددة للوفاء بها. وأن سدادها بعد رفع الدعوى كمبرر للإخلاء. تخلف ذلك أثره – عدم قبولها. (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

(الطعن رقم ٦٥٩١ لسنة ٦٦ ق – جلسة ١٩٩٨/٢/١٥)

٥٣) من المقرر في قضاء محكمة النقض أنه يشترط لتوافر حالة التكرار أن يكون التأخير أو الإمتناع قد رفعت بشأنه دعوى إخلاء موضوعية أو دعوى طرد مستعجلة يتحقق في أيهما للمحكمة تأخير المستأجر أو امتناعه عن سداد أجرة مستحقة عليه بالفعل وغير متنازع في مقدارها أو شروط استحقاقها ولكنه توقى صدور الحكم بالإخلاء أو تنفيذ حكم الطرد المستعجل بسداد الأجرة المستحقة والمصروفات والأتعاب إذ أن كلمة التكرار تعني أن تكون الدعوى أو الدعاوى السابقة متماثلة مع الدعوى المنظورة أي من دعاوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة ويستوي أن تكون قد رفعت أمام القضاء العادي أو القضاء المستعجل ومن ثم يخرج عن هذا المعنى دعاوى المطالبة بالأجرة وأوامر الأداء بالأجرة المستحقة فلا تتوافر بها واقعة التكرار، وثبوت تكرار امتناع

المســتأجر أو تأخــره فــي الوفــاء بالأجرة المستحقة لا يستلزم بالضرورة أن يصدر في الدعوى السابقة حكم نهائي إذا لم يستلزم المشرع هذا الشرط سواء في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو في القانون الحالي (١٣٦ لسنة ١٩٨١) ومن ثم يكفي لتوافر التكرار أن تــتحقق المحكمــة وهي تنظر دعوى الإخلاء للتكرار من أن المســتأجر ســبق أن تأخر أو امتنع عن سداد أجرة مستحقة عليه بالفعل وغير متنازع في مقدارها وأنه قام بسدادها مع المصاريف والأتعــاب لكي يتوقى الحكم بالإخلاء. لما كان ذلك، وكان الثابت أن الدعوى رقم ١٨٢٤ لسنة ١٩٨٤ مدني المنصورة – قد أقامها الطاعــن طالــب إخــلاء الشقة محل النزاع لتوافر تكرار تخلف المطعون ضده الأول في سداد الأجرة فهي لا تخرج عن أنها من دعــاوى الإخــلاء لعدم سداد الأجرة رفعها الطاعن ضد الأخير لــتكرار تأخره في سداد الأجرة وذلك عن الفترة من ١٩٧٩/١/١ وحــتى ١٩٨٣/٣/١٣ ومــن ثــم يــتحقق بها التكرار إذا امتنع المســتأجر بعد ذلك عن سداد الأجرة أو تأخر في الوفاء بها، ولا يغير من ذلك أن الدعوى السابقة أقيمت على أساس أن المطعون ضــده تخلــف عن سداد الأجرة بعد أن حصل الطاعن على أمر بــأداء أجــرة عــن فترة سابقة وانتهى الحكم السابق إلى رفض الدعــوى إذ أن الأمــر بــأداء الأجرة لا يصلح سنداً على سابقة التأخــير في سداد الأجرة وهذا القول لا ينفي أن الدعوى السابقة هــي من دعاوى الإخلاء وإذ خالف الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم

المطعـــون فيه هذا النظر رفض وقضى برفض دعوى الطاعن – بالإخلاء للتكرار على أساس أن الدعوى رقم ١٨٢٤ لسنة ١٩٨٤ – وهـــي دعوى إخلاء للتكرار – لا تصلح أن تتخذ أساساً لتوافر حالـــة التكرار – فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعن بتوافر حالة التكرار في التخلف عن سداد الأجرة مما يعيبه ويوجب نقضه.

(الطعن رقم ٤٦٢ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٦/٢/٢٩)

من أحدث أحكام محكمة النقض في هذا الشأن:

٥٤) الإخـــلاء لتكرار التأخير في سداد الأجرة – شرطه. ثبوت عودة المســـتأجر للتخلف عن الوفاء بها دون مبررات مقبولة (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) مؤداه. تمسكه بمبررات تخلفه له – أثره – وجـــوب إطلاع محكمة الموضوع عليها وأن تبين في حكمها ما يرسخ رفضها أو قبولها.

(الطعن رقم ١٢٠٨ لسنة ٦٧ ق ـ جلسة ١٩٩٩/١١/١٥)

٥٥) وفـــاء الطاعـــن بالأجرة المستحقة عليه قبل انعقاد الخصومة في الدعوى بتمام إعادة إعلانه – أثره – انتفاء حالة تكرار التأخر في الوفاء بالأجرة الموجب للإخلاء مخالفة ذلك خطأ.

(الطعن رقم ٩٥٢ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/٧/١٢)

٥٦) تمســـك الطاعن أمام محكمة الاستئناف بأن المطعون ضدها دأبت على تغيير محل إقامتها وإنذاره بذلك بما يصلح مبررًا لتأخره في

سنداً للتكرار رغم صدوره في غيبة الطاعن ودون بحث شروط الإخلاء. مؤداه. عدم صلاحية هذه الأحكام سنداً لثبوت التكرار. ركونه إليها في قضائه بالإخلاء. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ١٣٨٧ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٩)

٩٥) تمسك الطاعنة ببراءة ذمتها من دين الأجرة عن المدة المطالب بها لسدادها مبالغ بالزيادة عما هو مستحق عليها قبل رفع دعوى الإخلاء للتكرار وطلبها إجراء مقاصة قضائية بين ما سددته والأجرة المطالب بها. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لتكرار التأخير في سداد الأجرة المطالب بها. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لتكرار التأخير في سداد الأجرة رغم ثبوت سداد الطاعنة الأجرة بالزيادة قبل رفع الدعوى. خطأ ومخالفة للثابت بالأوراق.

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٩)

٩٦) قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعنة من الكافيتريا محل النزاع لتكرار تأخرها في سداد الضريبة العقارية دون تحديد تاريخ إنشاء المبنى لبيان القانون الواجب التطبيق والملتزم بأداء الضريبة وأثر سبق مطالبة الطاعنة بذات الضريبة. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ١٣٥٨ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٧)

٩٧) تمسك الطاعن بتقاعس المطعون ضده عن السعي إليه في موطنه طلباً للأجرة المستحقة مما اضطره إلى عرضها عليه بإنذارات عرض إبراء لذمته إلا أنه امتنع عن استلامها بما يصلح مبرراً

لتأخره في سداد الأجرة ودلل على ذلك بالمستندات. إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء لتكرار التأخير في سداد الأجـــرة دون مـــبرر مقـــبول رغم خلو الأوراق مما يفيد تمسك المطعـــون ضده أنه سعى لطلب الأجرة أو وجود اتفاق يعفيه من هذا السعي. قصور.

(الطعن رقم ١٥٢٢ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٨)

٩٨) تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن سداد الأجرة الموجب للحكم بـــالإخلاء. شـــرطه. ســـبق إقامة دعوى موضوعية أو مستعجلة بـــالإخلاء وعدم إجابة المؤجر إلى طلبه للوفاء بالأجرة المتأخرة إبـــان نظرها (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) القضاء بعدم قبول الدعـــوى أو رفضـــها لسبب آخر لا يتعلق بالوفاء بالأجرة. أثره. عـــدم صلاحيته لتوافر حالة التكرار. مؤداه. قرار شطب الدعوى يـــتحقق به التكرار. شرطه. تسجيل المحكمة قبل إصدار قرارها بالشـــطب توقي المستأجر الحكم بالإخلاء بسداده الأجرة المستحقة عليه والمصاريف والأتعاب وقبولها من المؤجر. علة ذلك. ورود قـــرار الشطب مجرداً وخلو الأوراق ومحاضر الجلسات مما يفيد توقي المستأجر حكم الإخلاء. عدم اعتباره سابقة للتكرار. مخالفة ذلك. خطأ.

(الطعن رقم ١٧٠ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/١/١٧)

٩٩) تكـــرار تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة الموجب لإخلائه من العين المؤجرة (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) المقصود به. منع

المستأجر الذي مرد على عدم الوفاء بالأجرة في مواعيدها المرة تلـــو الأخرى من إساءة استعمال التيسير المخول له بتفادي الحكم بـــالإخلاء. جـــواز تفاديه الحكم بالإخلاء إذا قدم مبررات مقبولة حالـــت بيـــنه وبيـــن أدائها. مؤداه. وجوب تمحيص المحكمة لها وتقول كلمتها فيها إيجاباً أو سلباً وأن تبين الدليل الذي اقتنعت به لرفض قبولها وإلا كان حكمها قاصراً.

(الطعن رقم ٢١٦٠ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/١٤)

١٠٠) تمســـك الطاعـــن بقيام المبرر لتأخره في الوفاء بالأجرة لقيامه بعرضـــها وعـــدم تمام الإعلان لدعم إقامة المطعون ضده بالعين التـــي اتخذهـــا موطناً له بالتكليف بالوفاء وصحيفة الدعوى وأنه تقاضـــى منه مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وامتنع عن خصمها مـــن الأجـــرة. إطـــراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع دون أن يعرض له إيراداً أو رداً. قصور.

(الطعن رقم ٢١٦٠ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/١٤)

١٠١) تمسك الطاعنين بدأب المطعون ضده على رفض استلام الأجرة ومـــبادرته بإقامـــة دعاوى الإخلاء ابتغاء طردهم من العين محل الـــنزاع وطلبهم إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثباته. التفات الحكم المطعـــون فـــيه عـــن دلالـــة هذا الدفاع مع انتفاء ما يفيد سعي المطعون ضده لطلب الأجرة أو وجود اتفاق يعفيه من هذا السعي وقضاؤه بالإخلاء تأسيساً على تكرار تخلف الطاعنين عن الوفاء بالأجرة. قصور.

(الطعن رقم ٤٠٩ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٢١)

١٠٢) تكـرار تأخـر المستأجر في الوفاء بالأجرة الموجب للإخلاء. المقصود به. ثبوت مرده على عدم الوفاء بها في مواعيدها المرة تلو الأخرى. جواز تفاديه الحكم بالإخلاء إذا قدم عذر مقبول حال بينه وبين أدائها.

(الطعن رقم ٢١٢٨ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٢٥)

١٠٣) دعـوى الإخـلاء للتكرار في التأخير في سداد الأجرة. وجوب تحقق المحكمة من سبق استعمال المستأجر حقه في توقي الإخلاء بالسـداد بعـد رفع الدعوى الموضوعية السابقة وبحث مبررات التأخير في الدعوى المعروضة. مؤداه. للمحكمة بحث توافر شرط الإخـلاء فـيها سواء صحة التكليف بالوفاء أو وجود أجرة غير متنازع في مقدارها (م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

(الطعن رقم ٤٧٩ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٢٦)

١٠٤) تمسـك الطاعـن أمـام محكمة الاستئناف بأن تأخره في سداد الأجـرة فـي الدعوى الماثلة كان مبرراً وأنه أوفى بباقي الأجرة غـير المسـتحلف عليها قبل رفعها ودلل على ذلك بالمستندات. قضـاء الحكم المطعون فيه بعدم جواز الاستئناف استناداً إلى عان الحكـم المسـتأنف الصـادر بـالإخلاء للتكرار بني على اليمين الحاسمة دون أن يعرض لهذا الدفاع رغم أنه لا ينصب على ذات الواقعة التي كانت محلاً للحلف وحسمتها اليمين. خطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٤٧٩ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٢٦)

١٠٥) دعــوى الإخـــلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة. وجوب إيداع صـــحيفتها قلـــم الكتاب بعد انقضاء خمسة عشر يوماً على إعلان التكليف بالوفاء. مخالفة ذلك. أثره بطلان التكليف. عدم صلاحيتها كسابقة في دعوى الإخلاء لتكرار التأخير في سداد الأجرة.

(الطعن رقم ٥٠٤ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/٢٩)

١٠٦) تمســك الطاعن أمام محكمة الموضوع بسداده الأجرة المطالب بهـــا قـــبل إقامة المطعون ضده دعواه بفسخ عقد الإيجار لتكرار تأخـــره فـــي الوفـــاء بالأجرة وتدليله على ذلك بالمستندات. دفاع جوهري. إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء دون تمحيصه. قصور وفساد.

(الطعن رقم ٧٥١ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/٢٩)

١٠٧) الأعـــذار فـــي التأخير في سداد الأجرة. دفاع جوهري. يتوقف عليه الفصل في الدعوى. علة ذلك. قبول المحكمة عذر المستأجر اعتباره مبرراً لتكرار التأخير في سداد الأجرة فلا يحكم بالإخلاء للـــتكرار. رفض المحكمة هذا العذر. أثره. انتفاء المبرر للتأخير. وجـــوب الحكـــم بالإخلاء. شرطه. أن تبين المحكمة الدليل الذي استندت إليه في رفضها للعذر حكمها قاصر البيان.

(الطعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/٢٦)

١٠٨) تمســك الطاعـــن بـــأن قيمة استهلاك وحدة النزاع من المياه لم تـــتحدد بعـــد مما يتعذر عليه الوقوف على حقيقة المبلغ المستحق

علـيه. عـذر يبرر تكرار تأخره في سداد قيمة استهلاك المياه. إهـدار الحكـم المطعون فيه هذا العذر وقضاؤه بالإخلاء لتكرار التأخير في سداد قيمة استهلاك المياه. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٦/٤/٢٠٠١)

١٠٩) تكـرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة عليه. شرطه. سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء أو مستعجلة بالطـرد وتحقق المحكمة من توقيه الحكم بالإخلاء بسداد الأجرة المستحقة عليه والمصروفات والنفقات الفعلية.

(الطعن رقم ٧٦٦ لسنة ٧٠ ق – جلسة ١٧/٥/٢٠٠١)

١١٠) تكـرار امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة الموجب لإخلائـه (م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) المقصود به. ثبوت مـرده على عدم الوفاء بها في مواعيدها المرة تلو الأخرى. قيام المستأجر بسداد الأجرة قبل قفل باب المرافعة في الدعوى لا يغني عن وجوب الحكم بالإخلاء.

(الطعن رقم ٧٦٦ لسنة ٧٠ ق – جلسة ١٧/٥/٢٠٠١)

١١١) ثـبوت تكـرار تأخـر أو امتناع المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة. عدم استلزام صدور حكم بنهائي بالضرورة في الدعوى السـابقة. مؤداه. قرار شطب الدعوى يتحقق به التكرار. شرطه. تسجيل المحكمة قبل إصدار قرارها بالشطب توقي المستأجر حكماً حتمـياً بـالإخلاء بسـداده الأجـرة المستحقة عليه والمصاريف

والأتعـــاب وقــبولها من المؤجر أو عرضها عليه عرضاً مبرئاً لذمته.

(الطعن رقم ٢٣٣٠ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢١)

١١٢) تكرار التأخير في سداد الأجرة. شرطه. أن يكون مقدار الأجرة الشـــهرية المطالـــب بها في الدعوى اللاحقة هي ذات الأجرة في الدعوى المتخذة كسابقة للتكرار. تعديل مقدار هذه الأجرة بموجب قوانيـــن إيجـــار الأماكن في الفترة اللاحقة على الدعوى السابقة. منازعة المستأجر في مقدارها. وجوب الفصل فيها وصولاً لتحديد الأجـــرة المســـتحقة . "مـــثال في إيجار على جدية المنازعة في الأجرة في دعوى الإخلاء للتكرار".

(الطعن رقم ١٤٦٨ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٣)

١١٣) تمســـك الطاعنين بعرض الأجرة المطالب بها والأجرة اللاحقة وإيداعهـــا على المطعون ضدهم قبل رفع الدعوى الماثلة. تدليلهم علـــى ذلك بالمستندات. دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه بالفسخ والإخلاء للتكرار في التأخير في سداد الأجرة استناداً على أن عـــرض الأجرة المستحقة غير مبريء لذمة الطاعنين لتخلفهم عن الوفاء بمقابل رسم الإيداع دون بيان مقدار ما هو مستحق في ذمـــتهم عن الفترة محل التداعي والتدليل الذي أقام عليه قضاءه. قصور.

(الطعن رقم ١٣٠٤ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٢)

١١٤) ثبوت أن عين النزاع أنشئت في ظل أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومؤجرة لغير أغراض السكنى. مؤداه. تحمل المالك عبء الضرائب العقارية المفروضة عليها. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لتكرار عدم سداد المستأجر لتلك الضريبة. خطأ.

(الطعن رقم ٢٨٠٢ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٧)

١١٥) عدم أيراد المشرع بياناً لمبررات التأخير في الوفاء بالأجرة المنصوص عليها في المادة (١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) أثره. إعمال المحاكم للنص المذكور وفقاً لما يقتضيه العقل ونص المادة (١٥٧) مدني. مؤداه. وقوع حادث استثنائي لم يكن في وسع المستأجر دفعه أو توقعه جعل وفائه بالأجرة مرهقاً وليس مستحيلاً. اعتباره مبرراً للتأخير في الوفاء بها.

(الطعن رقم ١١٥٩ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٨)

١١٦) تقدير مبررات التأخير في الوفاء بالأجرة. واقع. استقلال قاضي الموضوع بتقديره. شرطه.

(الطعن رقم ١١٥٩ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٨)

١١٧) تمسك الطاعنة بسدادها أجرة عين النزاع قبل إعلانها بصحيفة الدعوى وأنها تأخرت في سدادها بسبب مرضها وهو ما يصلح مبرراً لهذا التأخير وينفي أنها مردت على عدم الوفاء بالأجرة ودللت على ذلك بالمستندات. إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيساً على أن المرض ليس مبرراً

للتأخير. خطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١١٥٩ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٨)

التكليف بالوفاء غير لازم لقبول دعوى الإخلاء للتكرار:

١١٨) التكليف بالوفاء بالأجرة. غير لازم لقبول دعوى الإخلاء لتكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بها (م ١٨ ق ١٣٩ لسنة ١٩٨١).

(الطعن رقم ٢٣٩٤ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)

من أحكام محاكم الاستئناف:

١) وحيث أنه وعن موضوع الاستئناف فإنه ولما كان من المقرر أن النص في الفقرة الثانية من المادة (١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١) على أنه: "فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال". يدل على عدم الوفاء بالأجرة في مواقيتها المحددة المدة تلو الأخرى دون مبررات مقبولة كما وأن من المقرر أن وفاء المستأجر للأجرة المستحقة في ذمته للمؤجر قبل انعقاد الخصومة في المدة الأخيرة التي على أساسها رفعت دعوى الإخلاء للتكرار لا تقوم به حالة التأخير أو تكرار الامتناع أو التأخير في الوفاء بالأجرة دون مبرر الموجب لإخلائه من العين المؤجرة كما وأنه من المقرر أيضاً أن انعقاد الخصومة في الدعوى يكون إما بإعلان صحيفة الدعوى إعلاناً قانونياً للمدعي عليه أو بحضوره الجلسة المحددة لنظرها كما وأن المقصود

بإعلان صحيفة الدعوى الذي تنعقد به الخصومة قانوناً يكون في إحدى حالتين الأولى أن يتم فيها الإعلان لشخص المدعي عليه إعلاناً صحيحاً والثانية إذا لم يكن المدعي عليه قد أعلن لشخصه وأعيد إعلانه بها. ولما كان ذلك، وكان الثابت أن المستأنف ضده قد أقام دعواه أمام محكمة أول درجة بإيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة في ١٩٩٨/٨/١ وقد قام بسداد الأجرة المطالب بها بموجب إنذار عرض معلن للمستأنف ضده في ١٩٩٨/٨/٤ وقد تسلم المستأنف ضده المبلغ المعروض مع تحفظه بحفظ حقوقه القانونية ومن ثم فإن هذا السداد قبل انعقاد الخصومة بإعادة الإعلان الحاصل في ١٩٩٨/١١/٢ يكون مبرئاً لذمته من الأجرة المستحقة عليه للمطعون ضده فلا يعتبر متأخراً في الوفاء بها. وبالتالي لا تقوم به حالة تكرار التأخير في الوفاء بالأجرة المنصوص عليها في الفقرة "ب" من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإذ خالف الحكم المستأنف هذا النظر فإنه يكون قد جانب الصواب وتقضي المحكمة لذلك بإلغائه والقضاء مجدداً برفض الدعوى.

(الاستئناف رقم ١٧٠٣٠ لسنة ١١٦ ق القاهرة جلسة ٢٠٠١/٤/١١)

٢) إن توقي الحكم بالإخلاء هو حلقة في إجراءات موصولة متكاملة بدءاً بالتكليف بالوفاء وانتهاء باستعمال رخصة سداد الأجرة حتى قفل باب المرافعة في الدعوى وتكون في مجموعها إجراءات دعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة فلا يسوغ اتخاذ إجراء

فيها أساساً للحكم في دعوى أخرى مختلفة عنها وبالتالي فإنه حتى يتحقق التكرار يتعين أن تكون واقعة التأخير أو الامتناع عن سداد الأجـرة عـن فترة لاحقة على تاريخ صدور الحكم في الدعوى الأولـى التي توقى فيها الحكم بالإخلاء فإن كانت عن فترة سابقة لتاريخ صدور ذلك الحكم فإنه لا تتوافر بها حالة التكرار.

(الاستئناف رقم ٥١٥٢ لسنة ١١٥ ق القاهرة جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦)

٣) لما كانت المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تنص في فقرتها الأخيرة على أنه: "فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فـي الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم علـيه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال" والمقصود بالمبررات هنا هي المبررات التي يقدمها المستأجر للمحكمة في المدة الأخيرة أي في دعوى الإخلاء لتكرار الامتناع أو التأخر والتي كونت مع ما سبقها حالة التكرار. لما كان ذلك، وكان المستأنف ضده قد أقام دعـوى الإخلاء المستأنف حكمها على سند من تكرار المستأنف عن سداد الأجرة عن الشهور يناير وفبراير ومارس سنة ١٩٩٩ وأنه قد سبق وأن أقام الدعوى رقم ١٩٥٥ لسنة ١٩٩٨ إيجارات كلـي الجـيزة وقـد توقى المستأنف الحكم بإخلائه في الدعوى المذكـورة بعد أن قام بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المستأنف ضـده من مصروفات ونفقات فعلية. وكان المستأنف قد دفع أمام محكمـة أول درجة بوجود عذر لديه في تأخره عن سداد الأجرة المطالـب بهـا في الدعوى المستأنف حكمها وهو مرض زوجته

وقدم أوراق علاجها أمام محكمة أول درجة وكانت المحكمة ترى أن هذا المرض الذي أقعده عن السداد في المواعيد مبرراً مقبولاً في حكم الفقرة الأخيرة من المادة (١٨/ب) سالفة الذكر وإذ خالف الحكم المستأنف هذا النظر فإن المحكمة تقضي بإلغائه والقضاء مجدداً برفض الدعوى المستأنف حكمها لهذه الأسباب.

(الاستئناف رقم ١٦٥ لسنة ١١٨ ق القاهرة جلسة ٨/٨/٢٠٠١)

٤) من المقرر أن التكليف بالوفاء بالأجرة غير لازم لقبول دعوى الإخلاء لتكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بها وتقدير مبررات التأخير أو الامتناع عن الوفاء بالأجرة من إطلاقات محكمة الموضوع وترى المحكمة أن وجود منازعة جدية في الأجرة تكون مبرراً ينفي التكرار.

(الاستئناف رقم ٥٠٨٧ لسنة ١١٧ ق القاهرة جلسة ٨/١١/٢٠٠٠)

٥) الخطأ في حساب الأجرة استناداً إلى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ثم المبادرة إلى سداد المبلغ المستحق في ذمة المستأجر عند بيان حقيقة الأجرة القانونية وفقاً للقانون سالف الذكر لا تقوم به حالة التكرار أو التأخير في سداد الأجرة إذ أن يصلح كمبرر للتأخير.

(الاستئناف رقم ٧٩٦٠ لسنة ١١٧ ق القاهرة جلسة ٦/١٢/٢٠٠٠)

٦) الثابت للمحكمة من مطالعة الأوراق والمستندات أن هناك مبرر ثابت بالأوراق يبين منه أن الأجرة المطالب بها لم تكن محددة على سبيل الحسم والجزم وهو الأمر الذي حدا بالمحكمة إلى ندب

مكتب خبراء وزارة العدل بالقاهرة لتقدير قيمة استهلاك المياه عن الشـــقة محل النزاع – ومن ثم يكون هناك مبرر للتأخير تأخذ به المحكمة.

(الاستئناف رقم ٩٣٩٩ لسنة ١١٧ ق القاهرة جلسة ٢٠٠١/٩/٥)

* * *

محتويات الكتاب

الموضـــــوع	رقم الصفحة

باب تمهيدي
في إلتزامات المؤجر
المبحث الأول
تسليم العين المؤجرة وملحقاتها

المبحث الثاني
ضمان عدم التعرض

الموضــــــوع	رقم الصفحة

المبحث الثالث

صيانة العين المؤجرة

المبحث الرابع

التزام المالك بتجديد الأجرة

الموضـــــوع	رقم الصفحة

المبحث الخامس

التزام المالك بعدم مجاوزة المقدم سنتين في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

الموضـــــــوع	رقم الصفحة

الموضـــــوع	رقم الصفحة

الموضـــــوع	رقم الصفحة

الموضـــــوع	رقم الصفحة

الشرط الثاني

أن تكون الأجرة مستحقة الوفاء

الموضـــــــوع	رقم الصفحة

الموضـــــــوع	رقم الصفحة

الشرط الثالث

تكليف المؤجر المستأجر بدفع الأجرة المستحقة

الموضـــــــوع	رقم الصفحة

الموضـــــوع	رقم الصفحة

الموضـــــــــوع	رقم الصفحة

الموضـــــــوع | رقم الصفحة

نص القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١

بتعديل القانون رقم ٦ لسنة ١٩٨٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

المبحث الثالث

الباب الثاني

الإخلاء لتكرار التأخير في الوفاء بالأجرة

تم بحمد الله


